

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009**ärinimi või sihtasutuse nimi:** AS Ülemiste Kinnisvara

registrikood: 11012012

tänava/talu nimi, Kaabli 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10112

maakond: Harju maakond

telefon: +3725641372

faks:

e-posti aadress: liivar.laos@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Laenukohustused	16
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 9 Müügitulu	18
Lisa 10 Tööjõukulud	19
Lisa 11 Seotud osapooled	20
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	21

Tegevusaruanne

AS Ülemiste Kinnisvara alustas oma tegevust 27.01.2004 aastal. Tegevusaladeks on kinnisvara arendus, hooldus, ost-müük.

2006 aastal suurendati aktsiakapitali kahel korral, mille suuruseks on praegu 6 500 000,- Eesti krooni. Seoses sellega muutusid ka osade aktsionäride protsentuaalsed suurused ettevõttes, mis on täpsemalt kajastatud aktsionäride nimekirjas.

2007a. septembris valmis büroo-ja laohoone. Pangast on laen 29 000 000,- kroonile.

Laenuperioodi pikkuseks on 10 aastat. Ehituse projekti kogumaksumus on ligikaudu 33 000 000,- Eesti krooni.

2008 a. olid Kaabli tn 3 kõik renditavad pinnad välja üüritud.

2009 a. oli büroopindade renditurul selgelt ülepakkumine, mis omakorda andis rendihindadele negatiivse mõju kinnisvara omanike seisukohalt. 2009 a. seisuga oli hoone täituvus üle 80%. Tehes turuuringu ja konsulteerides mitmete kinnisvara maaklerfirmadega, otsustasime teha suurtest vakantsetest pindadest erineva suurusega väiksemaid kontori pindasid, mida oleks kergem ja mõistlikum praeguses kinnisvaraturu situatsioonis välja üürida. Ümber-ehitust otsustati finantseerida omanike poolt.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed. Ettevõtte ei ole ühtegi täiskohaga töötajat. Palgakulu 17550 krooni on väljamakstud töövõtulepinguga.

AS Ülemiste Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (tuh kr)	3029060	3580196
Käibe kasv (%)	-15,39	-28,53
Puhaskasum (tuh kr)	975946	868228
Kasumi kasv (%)	12,41	-74,43
Puhasrentaablus (%)	32,22	24,25
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,057	0,064
ROA (%)	2,21	1,96
ROE (%)	7,09	6,79

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab AS Ülemiste Kinnisvara 2009 .a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Ülemiste Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	115 583	145 564	1, 2
Nõuded ja ettemaksed	112 614	163 436	1, 3, 4
Kokku käibevara	228 197	309 000	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 000 000	41 000 000	1, 5
Materiaalne põhivara	2 952 002	2 952 002	1, 6
Kokku põhivara	43 952 002	43 952 002	
Kokku varad	44 180 199	44 261 002	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 349 584	1 126 555	1, 7
Võlad ja ettemaksed	2 592 885	3 722 662	4, 8
Kokku lühiajalised kohustused	3 942 469	4 849 217	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 930 768	26 633 932	1, 7
Võlad ja ettemaksed	1 553 163		8, 11
Kokku pikaajalised kohustused	26 483 931	26 633 932	
Kokku kohustused	30 426 400	31 483 149	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	6 500 000	6 500 000	
Kohustuslik reservkapital	650 000	650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 627 853	4 759 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	975 946	868 228	
Kokku omakapital	13 753 799	12 777 853	
Kokku kohustused ja omakapital	44 180 199	44 261 002	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 029 060	3 580 196	1, 9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-78 236	-86 190	
Mitmesugused tegevuskulud	-621 601	-836 868	
Tööjõukulud	-23 510	-21 600	1, 10
Muud ärikulud	-10 551	-10 556	
Ärikasum (-kahjum)	2 295 162	2 624 982	
Finantstulud ja -kulud	-1 319 216	-1 756 754	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	975 946	868 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	975 946	868 228	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 295 162	2 624 982	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50 821	-27 309	1, 3, 4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	443 756	325 644	1, 4, 7
Makstud intressid	-1 316 959	-1 760 189	
Kokku rahavood äritegevusest	1 472 780	1 163 128	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-252 002	1, 6
Antud laenude tagasimaksed	-1 502 855	-1 178 070	1, 7
Laekunud intressid	94	3 434	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 502 761	-1 426 638	
Kokku rahavood	-29 981	-263 510	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	145 564	409 074	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 981	-263 510	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 583	145 564	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	6 500 000	650 000	4 759 625	11 909 625
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			868 228	868 228
31.12.2008	6 500 000	650 000	5 627 853	12 777 853
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			975 946	975 946
31.12.2009	6 500 000	650 000	6 603 799	13 753 799

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Ülemiste Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja – kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja – kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses so. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisel kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	5 000	5 000
Arvelduskontod	110 583	140 564
Kokku raha	115 583	145 564

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	107 872	144 958
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		72
Muud nõuded		42
Ettemaksed	4 742	18 364
Kokku Nõuded ja ettemaksed	112 614	163 436

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	27 212		41 142
Üksikisiku tulumaks	546		276
Erisoodustuse tulumaks		33	33
Sotsiaalmaks	892		446
Kohustuslik kogumispension	27	27	27
Töötuskindlustusmaksed	114	12	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 791	72	41 936

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Jääkmaksumus	41 000 000	41 000 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	41 000 000	41 000 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Jääkmaksumus	2 700 000	2 700 000
Muud muutused	252 002	252 002
31.12.2008		
Jääkmaksumus	2 952 002	2 952 002
31.12.2009		
Jääkmaksumus	2 952 002	2 952 002

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	26 280 622	1 349 584	6 747 920	18 183 118
Pikaajalised laenud kokku	26 280 622	1 349 584	6 747 920	18 183 118
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised pangalaenud				
Laenukohustused kokku	26 280 622	1 349 584	6 747 920	18 183 118
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaenud	27 557 828	1 126 556	5 632 780	20 798 492
Pikaajalised laenud kokku	27 557 828	1 126 556	5 632 780	20 798 492
Laenukohustused kokku	27 557 828	1 126 556	5 632 780	20 798 492

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	45 306	120 388
Võlad töövõtjatele	990	156
Maksuvõlad	28 791	41 936
Muud võlad	2 517 798	3 560 000
Saadud ettemaksed		182
Pikaajalised võlad	1 461 919	
Muud pikaajalised võlad	91 244	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 146 048	3 722 662

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 029 060	3 580 196
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 029 060	3 580 196
Kokku müügitulu	3 029 060	3 580 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
68201	3 029 060	3 580 196
Kokku müügitulu	3 029 060	3 580 196

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	17 550	16 200
Sotsiaalmaksud	5 960	5 400
Kokku tööjõukulud	23 510	21 600

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 979 717	3 560 000

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 274	160 000	126 597	192 000

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Aruande digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	11.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ülemiste Kinnisvara üldkoosolekule

Oleme auditeerinud AS Ülemiste Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ülemiste Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Priit Erikson
Vandeaudiitori number 303
Audiitorbüroo Erikson OÜ
Audiitorettevõtja tegevuloo number 208
Kase tee 5, Viimsi vald
17.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	17.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 627 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	975 946
Kokku	6 603 799

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3029060	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+3726557049
Telefon	+3726557050
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com