

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS Ülemiste Kinnisvara

registrikood: 11012012

tänavatalu nimi, Kaabli 3
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10112

maakond: Harju maakond

telefon: +372 564 1372

faks:

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

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14

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 turuuuringu 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.

Ümberehitus neljandal korrusel sai valmis märtsi kuu lõpuks, kus ühe suure büroopinna asemele tehti seitse väikest kontorit. 2010a. lõpu seisuga suutsime kõik seitse väikest kontorit välja rentida. 2010 aasta lõpu seisuga on hoone täituvus 88%. Välja rentimata on üks suur pind 236m².

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed. Juhatuse liige tasu majandusaastal ei saanud. Ettevõttel ei ole ühtegi täiskohaga töötajat. Palgakulu 16200 krooni on väljamakstud töövõtulepinguga.

AS Ülemiste Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	2297857	3029060
Käibe kasv (%)	-24.14%	-15.39%
Puhaskasum (tu kr)	- 4237280	975946
Kasumi kasv (%)	-534.17%	12.41
Puhasrentaablus (%)	- 184.40	32.22
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.069	0.057
ROA (%)	- 10.85%	2.21%
ROE (%)	- 44.53%	7.09%

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 - müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2010 - puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009 * 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 2010 .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 ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 052	115 583	1, 2
Nõuded ja ettemaksed	84 763	112 614	1, 3
Kokku käibevara	101 815	228 197	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 952 002	43 952 002	1, 5
Kokku põhivara	38 952 002	43 952 002	
Kokku varad	39 053 817	44 180 199	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 376 817	1 349 584	1,6
Võlad ja ettemaksed	91 938	2 592 885	1, 7
Kokku lühiajalised kohustused	1 468 755	3 942 469	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 010 273	24 930 768	1, 6
Võlad ja ettemaksed	58 270	1 553 163	
Kokku pikaajalised kohustused	28 068 543	26 483 931	
Kokku kohustused	29 537 298	30 426 400	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 500 000	6 500 000	1, 8
Kohustuslik reservkapital	650 000	650 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 603 799	5 627 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 237 280	975 946	
Kokku omakapital	9 516 519	13 753 799	
Kokku kohustused ja omakapital	39 053 817	44 180 199	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 297 857	3 029 060	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 472	-78 236	
Mitmesugused tegevuskulud	-702 887	-621 601	
Tööjõukulud	-21 779	-23 510	10
Muud ärikulud	-5 010 902	-10 551	
Ärikasum (-kahjum)	-3 510 183	2 295 162	
Finantstulud ja -kulud	-727 097	-1 319 216	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 237 280	975 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 237 280	975 946	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 510 183	2 295 162	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	5 000 000		
Kokku korrigeerimised	5 000 000		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 851	50 821	3, 4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 354	443 756	6, 7
Makstud intressid	-725 940	-1 316 959	11
Kokku rahavood äritegevusest	837 082	1 472 780	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	17	94	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17	94	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	446 504	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 380 961	-1 502 855	6
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 173	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-935 630	-1 502 855	
Kokku rahavood	-98 531	-29 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	115 583	145 564	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-98 531	-29 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 052	115 583	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 237 280	-4 237 280
31.12.2010	6 500 000	650 000	2 366 519	9 516 519

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Ülemiste Kinnisvara 2010. 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 kuulvas 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.

Seotud osapooled

AS Ülemiste Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nede lähisugulased;

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti

aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	4 442	5 000
Arvelduskontod	12 610	110 583
Kokku raha	17 052	115 583

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	80 326	107 872
Ettemaksed	4 437	4 742
Kokku Nõuded ja ettemaksed	84 763	112 614

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	34 614	0	27 212
Üksikisiku tulumaks	0	540	0	546
Sotsiaalmaks	0	891	0	892
Kohustuslik kogumispension	0	54	0	27
Töötuskindlustusmaksed	0	114	0	114
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	36 213	0	28 791

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	2 952 002	41 000 000	43 952 002
Jääkmaksumus	2 952 002	41 000 000	43 952 002
31.12.2009			
Soetusmaksumus	2 952 002	41 000 000	43 952 002
Jääkmaksumus	2 952 002	41 000 000	43 952 002
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-5 000 000	-5 000 000
31.12.2010			
Jääkmaksumus	2 952 002	36 000 000	38 952 002

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	24 899 391	1 376 817	6 884 085	16 638 489	1,5%+EURIBOR	EUR	16.02.2017
Pikaajalised laenud kokku	24 899 391	1 376 817	6 884 085	16 638 489			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused	4 487 699	0	4 487 699		3,5%	EEK	2012
Muud laenukohustused kokku	4 487 699	0	4 487 699				
Laenukohustused kokku	29 387 090	1 376 817	11 371 784	16 638 489			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	26 280 352	1 349 584	6 747 920	18 182 848	1,5%+EURIBOR	EUR	16.02.2017
Pikaajalised laenud kokku	26 280 352	1 349 584	6 747 920	18 182 848			
Laenukohustused kokku	26 280 352	1 349 584	6 747 920	18 182 848			

AS Ülemiste Kinnisvara poolt saadud investeerimislaenude (31. detsembri 2010 seisuga 24 899 mln krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek kinnistutele Kaabli 3 bilansilise väärtusega 36 miljonit krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	54 710	45 306
Võlad töövõtjatele	1 015	990
Maksuvõlad	36 213	28 791
Muud võlad	0	2 517 798
Pikaajalised võlad		
Muud pikaajalised võlad		
Kokku võlad ja ettemaksed	91 938	2 592 885

Lisa 8 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	6 500 000	6 500 000
Aktsiate arv (tk)	6 500	6 500
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 297 857	3 029 060
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 297 857	3 029 060
Kokku müügitulu	2 297 857	3 029 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68201	2 297 857	3 029 060
Kokku müügitulu	2 297 857	3 029 060

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	16 200	17 550
Sotsiaalmaksud	5 579	5 960
Kokku tööjõukulud	21 779	23 510

Ettevõtte ei ole ühtegi täiskohaga töötajat.
 Palgakulu 16200 krooni on väljamakstud töövõtulepinguga.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	17	94
Intressitulu hoiustelt	17	94
Intressikulud	-725 941	-1 316 959
Intressikulu laenudelt	-725 941	-1 316 959
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 173	-2 351
Kokku finantstulud ja -kulud	-727 097	-1 319 216

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 355 195	0	3 979 717

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 000	68 295	107 274	160 000

Juhatuse liige tasu majandusaastal ei saanud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	14.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ülemiste Kinnisvara üldkoosolekule

Oleme auditeerinud AS Ülemiste Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Ülemiste Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitorettevõtja nimel allkirjastava vandeaudiitori nimi Valery Kurilov

Vandeaudiitori number 102

Audiitorettevõtja nimi OÜ Ažur VBK

Audiitorettevõtja tegevulosa number 201

Audiitorettevõtja asukoha aadress Kesk 55-1

40232 SILLAMÄE

Vandeaudiitori aruande kuupäev 17.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALERY KURILOV	Vandeaudiitor	17.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 603 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 237 280
Kokku	2 366 519
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 237 280
Kokku	-4 237 280

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2297857	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6557050
Faks	+372 6557049
Mobiiltelefon	+372 5641372
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com