

ÜLEMISTE CENTER OÜ
MAJANDUSAASTA ARUANNE
31 DETSEMBER 2010 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Sisukord

<i>Ettevõtja lühiiseloostus ja kontaktandmed</i>	3
<i>Tegevusaruanne</i>	4
<i>Koondkasumiaruanne</i>	6
<i>Finantsseisundi aruanne</i>	7
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	8
<i>Rahavoogude aruanne</i>	9
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	10
Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest	10
Lisa 3. Finantsriskide juhtimine	18
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused	21
Lisa 5. Finantsinstrumendid	21
Lisa 6. Renditulu	22
Lisa 7. Tööjõukulud	23
Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud	23
Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud	23
Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 11. Materiaalne põhivara	25
Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26
Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid	27
Lisa 14. Osakapital.....	27
Lisa 15. Laenukohustused	27
Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad	29
Lisa 17. Maksuvõlad	30
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 19. Bilansipäeva järgsed sündmused	31
Lisa 20. Tingimuslikud kohustused.....	31
<i>Sõltumatu audiitori aruanne</i>	32
<i>KASUMI JAOTAMISE OTSUS</i>	33
<i>JUHATUSE Liikmete allkirjad 2010. a majandusaasta AASTAARUANDELE</i>	34

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Ülemiste Center OÜ (edaspidi „ettevõtja”) asutati 2002. aastal. Ettevõtja kontaktandmed on ära toodud alljärgnevalt:

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2010 – 31. detsember 2010

31. detsember 2010 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub 100% Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljarentimine ja nende haldamine.

Ülemiste keskus on kujunenud Tallinna ja Harjumaa elanike seas kõige tuntumaks kaubanduskeskuseks olles ka kõige laiema kliendibaasiga keskus. Keskuse üldpind on 50,000 m² ja kaubanduspind 37,000 m². Rentnike arv on ligikaudu 150 (poed, teenusepakkujad ning toitlustusasutused). Bilansipäeva seisuga oli keskuses vakantseid pindu 0,5% kaubanduspinnast.

Olulisi muudatusi üürnike koosseisus aruandeaastal ei toimunud, samuti ei planeerita suuri muudatusi järgneval aastal.

Ettevõtte äritegevuse tulemiks 2010. aasta oli puhaskasum summas 185 miljonit krooni (2009. aastal oli puhaskahjum 331 miljonit krooni). Negatiivne tulemus on tingitud eelkõige kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kaubanduskeskuse õiglase väärtuse hinnangu muutusest seoses kinnisvaraturu üldise languse ja majanduskriisi mõjudega.

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskust on finantseeritud pangalaenudega kokku 72 miljoni euro (1 127 miljonit krooni) ulatuses. Kolm panka, HSH Nordbank, Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG ja Glitnir Banki HF on andnud ettevõtjale kaks pikaajalist laenu (32 ja 40 miljonit eurot).

Pankadelt saadud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR ja sellest tulenevalt mõjutab EURIBOR-i muutumine otseselt ettevõtte finantskulusid ja tegevuse tulemust. 2010. aastal kahanes finantskulude maht intressimäärade langusest tingitult ligikaudu 8 miljoni krooni võrra. Laenude tagatiseks on hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule, kommertsipant ettevõtja vallasvarale ja ettevõtja osakutele seatud pant.

Ettevõtja võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Üüritasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljauürimisel äriettevõtetele, on lepinguliselt sätestatud ja arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal finantsvaradest ja kohustustest tulenevat valuutariski ei ole.

Finantssuhtarvud

Renditulu renditava kaubanduspinna kohta kuus = $106 \text{ milj EEK} / 37\,000 \text{ m}^2 / 12 \text{ kuud} = 241 \text{ EEK}$.

Laenukulude kattekordaja (sissetulekud äritegevusest / (intressikulu + laenukohustuse muutus)) = $88,8 \text{ milj EEK} / 54,8 \text{ milj EEK} = 1,62$

Omakapital / võõrkapital = $479 \text{ milj EEK} / 1\,067 \text{ milj EEK} = 45\%$

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2010. aasta lõpuks kuus töötajat (2009. aastal samuti kuus töötajat), 2010. aasta palgakulu oli 4 319 tuhat krooni (2009: 4 387 tuhat krooni), mis sisaldab ka tööjõuga seotud makse (sotsiaalmaks ja töötuskindlustus). Ettevõtja juhatus koosneb kolmest liikmest. Nõukogu ettevõtjal ei ole. Juhatuse liikmetele maksti 2010.a. töötasusid summas 1728 tuhat krooni (2009: 1 721 tuhat krooni). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Frode Gronvold
Juhatuse esimees

Guido Pärnits
Juhatuse liige

Jaan Soots
Juhatuse liige

Tallinn,

KOONDKASUMIARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		2010	2009
Renditulud	Lisa 6	106 963	116 523
Muu müügitulu	Lisa 8	39 476	40 124
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	Lisa 10	123 631	-384 591
Kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud	Lisa 10	-7 034	-6 274
Tööjõukulud	Lisa 7	-4 319	-4 387
Muud tegevuskulud	Lisa 8	-46 225	-47 231
Põhivara kulum	Lisa 11	-127	-14
Ärikasum / -kahjum		212 364	-285 850
Finantstulu	Lisa 9	13 390	12 808
Finantskulu	Lisa 9	-40 694	-57 865
Finantstulud ja -kulud kokku		-27 304	-45 057
Aruandeaasta puhaskasum/ -kahjum		185 060	-330 907
Aruandeaasta koondkasum/ -kahjum		185 060	-330 907

Lisad lehekülgedel 10 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L. P.</u> Kuupäev/date <u>29.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 10	1 204 788	1 078 403
Põhivara	Lisa 11	164	152
Pikaajalised nõuded	Lisa 12	268 226	265 695
Põhivara kokku		1 473 178	1 344 250
Käibevara			
Varud		153	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Lisa 12	8 125	14 260
Raha ja raha ekvivalendid	Lisa 13	64 624	73 166
Käibevara kokku		72 902	87 426
Varad kokku		1 546 080	1 431 676
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Aktiivkapital	Lisa 14	10 000	10 000
Kohustuslik reservkapital		1 000	1 000
Jaotamata kasum	Lisa 14	468 142	283 082
Omakapital kokku		479 142	294 082
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	933 516	1 057 187
Tuletisinstrumentid	Lisa 15	10 071	0
Pikaajalised kohustused kokku		943 587	1 057 187
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	Lisa 15	77 169	16 898
Võlad hankijatele ja muud võlad	Lisa 16	30 552	31 854
Tuletisinstrumentid	Lisa 15	15 628	31 656
Lühiajalised kohustused kokku		123 350	80 407
Kohustused kokku		1 066 937	1 137 594
Omakapital ja kohustused kokku		1 546 080	1 431 676

Lisad lehekülgedel 10 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>29.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	10 000	1 000	613 989	624 989
Koondkahjum 2009	0	0	-330 907	-330 907
Saldo 31.12.2009	10 000	1 000	283 082	294 082
Koondkasum 2010	0	0	185 060	185 060
Saldo 31.12.2010	10 000	1 000	468 142	479 142

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>LP</u> Kuupäev/date <u>20.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes kroonides)

		2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		185 060	-330 907
Korrigeerimised:			
Puhaskasum/ -kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest	Lisa 10	-123 631	384 591
Amortisatsioonikulu	Lisa 10	127	14
Finantstulu	Lisa 9	-13 390	-12 808
Finantskulu	Lisa 9	40 694	57 865
Varude muutus		-153	0
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		-1 990	-2 941
Makstud intressid		-37 986	-53 263
Kokku rahavood äritegevusest		48 732	42 551
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	Lisa 10	-2 893	-16 440
	Lisa 11		
Antud laenude tagasimaksed		14 833	0
Saadud intressid		561	1 349
Kokku rahavood investeerimistegevusest		12 501	-15 091
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	Lisa 18	1 252	0
Laenude tagasimaksed	Lisa 15	-70 930	-16 898
Kapitalirendi maksed	Lisa 11	-53	-46
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-69 731	-16 944
Rahavood kokku		- 8 498	-10 516
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	Lisa 13	73 166	62 697
Valuutakursimuutuste mõju	Lisa 9	-43	-47
Raha ja raha ekvivalentide muutus		- 8 499	10 516
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	Lisa 13	64 624	73 166

Informatsioon oluliste mitterahaliste tehingute kohta on toodud Lisas 15 ja Lisa 18.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 31 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Ülemiste Center OÜ (edaspidi: ettevõtja) on Eestis registreeritud ettevõtte (registrikood: 10872385; aadress: Suur-Sõjamäe 4, Tallinn), mis juhib ja haldab Ülemiste kaubanduskeskust Tallinnas, Eestis.

31. detsember 2010 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Ülemiste Holding Nederland B.V („emaettevõtja”), mis kuulub Norras asuvalle AS-le Linstow. AS Linstow omanikuks on kaudselt Wilhelmsen perekonnale kuuluv korporatsioon Anders Wilhelmsen Group.

Ettevõtja juhatus kinnitas käesoleva raamatupidamise aastaaruande 29. Märtsil 2011. aastal. Vastavalt Eestis kehtivale äriseaduslikule peab käesolev majandusaasta aruanne olema heaks kiidetud aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides (välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti). Aruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Lisa 2. Kokkuvõtte peamistest arvestuspõhimõtetest

Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on välja toodud alljärgnevalt. Neid arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikidel aruandes esitatud arvestusperioodidel, väljaarvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Juhul kui aruandes kajastatud informatsiooni esitusviisi või klassifitseerimist on muudetud, on vastavalt muudetud ka võrdlusandmete esitusviisi, juhul kui vastavas arvestuspõhimõttes ei ole viidatud vastupidisele.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

B Võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtetest, meetodite muutuse sisu ja mõju on selgitatud vastavates lisades. Kui finantsaruannete kirjade esitust või nende klassifitseerimise meetodit on muudetud, siis on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrreldavaid näitajaid.

B.1 Uued arvestuspõhimõtted

Aruande kinnitamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ja standardite tõlgendusi, mis jõustuvad aruandeperioodidel, mis algavad 1. jaanuaril 2009 või hiljem. Ettevõtja hinnang uute standardite ja tõlgenduste rakendamise võimalike mõjude kohta nende esmase rakendamise perioodil on toodud alljärgnevalt.

a) Muudatused IFRS standardites ja IFRIC tõlgendustes, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 2010. aasta jooksul, kuid ei avaldunud mõju ettevõtja finantsaruannetele:

„Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009. Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: selgitus, et IFRS 2 ei rakendu äriüksuse üleandmisele ühise kontrolli all toimunud tehingutes ning ühisettevõtete moodustamisel; IFRS 5 ja teiste standardite poolt sätestatud avalikustamismäärade täpsustamine müügiotote põhivarade (või müügiühikute) osas; nõue, et segmendi koguvarade ja -kohustuste kohta avalikustatakse näitajad ainult juhul, kui neid regulaarselt edastatakse kõrgeimalle (äri)tegevust puudutavate otsuste langetajale; IAS 1 muutmine, lubamaks klassifitseerida pikaajalisena teatud kohustusi, mida tasutakse ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega; IAS 7 muutmine nii, et investeerimistegevuseks võib klassifitseerida ainult selliseid kulutusi, mis kapitaliseeritakse varana; IAS 17-s

teatud pikaajaliste maarendilepingute kapitalirendina klassifitseerida lubamine ka juhul, kui rendilepingu lõppedes omandiõigus ei lähe üle; täiendavad juhised IAS 18-s määramaks, kas ettevõtte tegutseb teenuse peamise osutajana või agendina; selgitus IAS 36-s, et raha genereeriv üksus ei ole suurem kui ärisegment enne summeerimist; IAS 38 täiendamine äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade õiglase väärtuse mõõtmise kohta; IAS 39 muutmine (i) lisamaks standardi rakendusalasle optsoonilepingud, mille tulemuseks võib olla äriühendus, (ii) selgitamaks perioodi, mil rahavoogude riskimaandamisinstrumentide kasumid ja kahjumeid reklassifitseeritakse omakapitalist kasumiaruandesse ja (iii) määramaks, et varasema tagastamise optsoon on põhilepinguga tihedalt seotud, kui selle optiooni realiseerimisel hüvitab laenusaaaja laenuandja majandusliku kahju; IFRIC 9 muudatus, selgitamaks, et tõlgenduse rakendusalasle ei kuulu ühise kontrolli all toimunud äriühendustes või ühissettevõtte moodustamisel omandatud lepingutes sisalduvad varjatud derivatiivid; IFRIC 16-st piirangu kaotamine selle kohta, et riskimaandamisinstrument ei tohi olla selles välismaises äriüksuses, mille riske maandatakse. **Muudatused ei mõjutanud oluliselt finantsaruannet.**

b) Muudatused standardites ja nende tõlgendustes, mis muutusid ettevõtte kohustuslikuks 1. jaanuarist 2010. kuid ei ole kohaldavad ettevõtte tegevusspetsiifika tõttu:

IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“

IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud“

„Varjatud tuletisinstrumentid“ – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“

„Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine“ – IAS 32 muudatus, välja antud oktoobris 2009

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, muudetud jaanuaris 2008

IFRS 3 „Äriühendused“, muudetud jaanuaris 2008

IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s)

„Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid“ – IAS 39 muudatus

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“, muudetud detsembris 2008

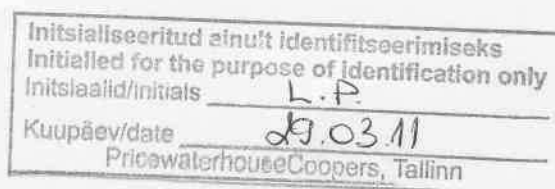
„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused

c) Avaldatud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mida ettevõtja ei ole ennetähtaegselt rakendanud:

Standardi IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard vähendab avalikustamise nõudeid riigiettevõtetele ja selgitab seotud osapooli mõistet. Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudetud standard finantsaruannet oluliselt.

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). 2009. a novembris välja antud IFRS 9 asendab IAS 39 need osad, mis käsitlevad finantsvarade klassifitseerimist ja mõõtmist. IFRS 9 muudeti täiendavalt 2010 Oktoobris seoses finantskohustuste klassifikatsiooni ja mõõtmise täpsustustega. Peamised reeglid on järgmised:



- Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kahest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses, ja varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Otsus tehakse vara esmasel arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelitest finantsinstrumentide haldamisel ning instrumendi lepinguliste rahavoogude omadustest.
- Instrumenti kajastatakse pärast arvelevõtmist korrigeeritud soetusmaksumuses ainult juhul, kui on tegemist võlainstrumendiga ja (i) ettevõtte ärimudeli eesmärk on hoida vara, et saada temast tulenevaid lepingulisi rahavoogusid ning (ii) vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid, s.t. tal on „laenu baasomadused“. Kõik muud võlainstrumendid kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi koondkasumiaruande.
- Kõik omakapitaliinstrumendid tuleb pärast arvelevõtmist kajastada õiglases väärtuses. Omakapitaliinstrumendid, mida hoitakse kauplemiseesmärgil, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi koondkasumiaruande. Kõikide muude omakapitaliinstrumentide puhul võib arvelevõtmise hetkel teha mittetühistatava valiku kajastada realiseerimata ja realiseeritud kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutustest koondkasumiaruande asemel läbi muu koondkasumiaruande. Õiglase väärtuse muutusi ei hakata ümberklassifitseerima läbi koondkasumiaruande. Selle valiku võib teha instrumendipõhiselt. Dividendid kajastatakse läbi koondkasumiaruande, tingimusel et nad kujutavad endast investeringult saadavat tulu.
- Enamus IAS 39 nõuetest finantskohustuste klassifikatsiooni ja mõõtmise osas kanti muutmatul kujul üle IFRS 9. Peamine muutus seisneb selles, et ettevõtja peab kajastama õiglases väärtuses kajastatavate finantskohustuste krediidiriskiski muutused koondkasumiaruandes.

Ettevõtja hindab standardi põhimõtteid, mõjusid ettevõttele ja ettevõtte poolt selle rakendamise ajastust.

„Muudatused IFRS-des“, välja antud mais 2010 (rakendumiskuupäevad on erinevad standardite lõikes; enamus muudatusi rakenduvad 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused hõlmavad sisulisi muudatusi ja selgitusi järgmistes standardites ja tõlgendustes: IFRS 1 on muudetud (i) lubamaks eelmise raamatupidamistava järgset bilansilist maksumust kasutada materiaalse või immateriaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusema, juhul, kui seda vara kasutati äritegevuses, mille tulud on reguleeritud, (ii) lubamaks sündmusest tulenevat ümberhindlust kasutada materiaalse põhivara tuletatud soetusmaksumusena ka juhul, kui ümberhindlus toimub esimeses IFRS-de kohaselt koostatud raamatupidamisaruandes hõlmatud perioodi jooksul ja (iii) nõudmaks esmarakendajalt selgitusi muutuste kohta arvestuspõhimõtetes või IFRS 1 vabastustes, mis on muutunud esimese IFRS vahearuande ja esimese IFRS raamatupidamise aruande vahel; IFRS 3 on muudetud (i) nõudmaks, et sellised mittekontrollivad osalused, millel ei ole kehtivat osalust või mis ei anna omanikule õigust likvideerimise korral saada proportsionaalset osa ettevõtte netovaradest, tuleb kajastada õiglases väärtuses (v.a juhul, kui mingi muu IFRS standard nõuab muud mõõtmise alust), (ii) andmaks juhiseid omandatava ettevõtte aktsiapõhiste maksete kajastamiseks, kui neid äriühenduse tulemusena ei asendatud või asendati vabatahtlikult ja (iii) selgitamaks, et muudatusi tingimuslikes tasudes, mis tekkisid enne muudetud IFRS 3 (välja antud jaanuaris 2008) rakendumiskuupäeva toimunud äriühendustest, kajastatakse lähtuvalt eelmises IFRS 3 versioonis kehtinud juhiste; IFRS 7 on muudetud, selgitamaks teatud avalikustamise nõudeid, peamiselt (i) lisades selgesõnalise rõhuasetuse kvalitatiivse ja kvantitatiivse info seostamise kohta finantsriskide olemuse ja ulatuse avalikustamisel, (ii) eemaldades nõude avalikustada selliste finantsvarade bilansiline väärtus, mille tähtaeg on muudetud ja mis oleks muidu ületähtaegsed või mille väärtus oleks langenud, (iii) asendades tagatise õiglase väärtuse avalikustamise nõude üldisema nõudega avalikustada selle finantsmõju ja (iv) selgitades, et ettevõtte peab avalikustama ülevõetud tagatiste mahu bilansipäeva seisuga, mitte mahu aruandeperioodi jooksul; IAS 1 on muudetud selgitamaks, et omakapitali aruande komponentideks on kasum või kahjum, muu koondkasum, aruandeperioodi koondkasum ja tehingud omanikega ning et muu koondkasumi komponentide detailsem analüüs võib olla esitatud lisades; IAS 27 on muudetud, selgitamaks üleminekureegleid IAS 21, 28 ja 31 muudatustele, mis tekkisid muudetud IAS 27 (muudetud jaanuaris 2008) vastuvõtmisel; IAS 34 on muudetud, lisamaks täiendavaid näiteid olulistest sündmustest ja tehingutest, mida tuleb avalikustada lühendatud vahearuandes, sh. ümberklassifitseerimised õiglase väärtuse hierarhias, muudatused finantsvarade klassifitseerimises või muudatused äri- või majanduskeskkonnas, mis mõjutavad ettevõtte finantsinstrumentide õiglasi väärtusi; ja IFRIC 13 on muudetud, selgitamaks boonuspunktide õiglase väärtuse mõõtmist. **Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudatused finantsaruannet oluliselt.**

„Avalikustatav informatsioon –finantsvarade ülekandmised“ – IFRS 7 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist riskide kohta, mis tekivad üle kantud finantsvaradest. Selliste finantsvarade kohta, mis on üle kantud kolmandale osapoolele, kuid kajastatakse edasi majandusüksuse bilansis, tuleb klasside lõikes

avalikustada nende olemus, bilansiline maksumus ja riskide ja hüvede kirjeldus. Kohustuslik on avalikustada ka informatsioon, mis võimaldaks aruande kasutajal mõista võimalike seonduvate kohustuste suurust ja nende seost vastavate finantsvaradega. Kui ülekantud finantsvarad on bilansist eemaldatud, kuid majandusüksus on endiselt avatud neist tulenevatele teatud riskidele ja hüvedele, on kohustuslik avalikustada täiendavat informatsiooni, et mõista nende riskide mõju. **Ettevõtja hinnangul ei mõjuta muudatus oluliselt finantsaruannet.**

d) Muudatused standardites ja nende tõlgendustes, mis ei ole ettevõttele kohustuslikuks muutunud, mida ei ole ennetähtaegselt rakendatud ja ei ole kohaldatavad ettevõtte tegevusspetsiifika tõttu.

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ – IFRIC 14 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ – IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine“ – IAS 12 muudatus (rakendub 1. jaanuaril 2012 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Ränk hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmarakendajate jaoks“ – IFRS 1 muudatus (rakendub 1. juulil 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

C Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtja arvestusvaluuta on Eesti kroon. Kõik summad antud raamatupidamise aastaaruandes on esitatud tuhandetes kroonides, kui ei ole kirjeldatud teisiti.

D Tehingud ja saldod välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel arvestusvaluutas (Eesti kroon) on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi koondkasumiaruandes tulude ja kuludena.

	31.12.2010	31.12.2009
EUR	15,6466	15,6466
LVL	22,0436	22,0504
NOK	2,00328	1,88389

E Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvarainvesteeringutelt saadud rendituluseid, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tuluseid. Renditulu kasutusrentidelt kajastatakse lineaarselt lepinguperioodi jooksul. Tulu kajastatakse saadud või saadava tasu õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline. Kui ettevõtja pakub oma klientidele rendistiimuleid, kajastatakse vastav kulu lineaarselt rendiperioodi jooksul renditulude vähendusena.

Teenus- ja juhtimistasud kajastatakse aruandlusperioodil, mil teenus on osutatud. Kui ettevõtja tegutseb teenuse osutamisel kui agent, tuluna kajastatakse komisjonitasu, mitte brutotulu.

Intressitulu kajastatakse sisemise intressimäära meetodil. Kui nõude väärtus on langenud, vähendab ettevõtja bilansilist maksumust jääkmaksumuseni, milleks on hinnangulised tulevased rahavood diskonteerituna instrumendi esialgse intressimääraga ja jätkab intressitulu kajastamist vähendades allahindlust. Intressitulu laenudelt, mille väärtus on langenud, kajastatakse esialgselt sisemist intressimäära kasutades.

F Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Peale esmast arvele võtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub aktiivse kinnisvaraturu hindadel, mis on vajadusel korrigeeritud erinevustega tulenevalt konkreetse vara olemusest, asukohast või seisukorrast. Juhul kui turuinformatsioon ei ole kättesaadav, kasutab ettevõtte alternatiivseid hindamismeetodeid, näiteks võrdlust vähemaktiivsete turgude hindadega või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhatuse hinnangute aluseks on sõltumatu hindaja hindamisakt, mis koostatakse kord aastas kahe erineva välise hindaja poolt. Muutused õiglases väärtuses kajastatakse koondkasumiaruandes.

Muuhulgas peegeldab kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus praeguseid renditulusi ja eelduslikke tuleviku renditulusi praegustes turutingimustes.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamise eesmärgil tulevikus, liigitatakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustööde lõpetamiseni, mil see liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteering, mida arendatakse jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks, klassifitseeritakse ka arendustööde jooksul kinnisvarainvesteeringuna.

G Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara bilansilisele maksumusele siis, kui on tõenäoline, et need kulutused osalevad tulevikus majandusliku kasu loomisel ning nende soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende tekkimise hetkel aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, mis peegeldab varaobjekti kasulikkude eluiga, vajadusel arvestades objekti oluliste komponentide eluigasid eraldi:

Masinad ja seadmed 3-7 aastat

Igal bilansipäeval hinnatakse varade lõppväärtuste ja kasulike eluigade põhjendatust.

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud tingimustele vastavate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, kapitaliseeritakse osana vara soetusmaksumusest.

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse, kui esineb sündmusi või asjaolusid, mis viitavad vara väärtuse võimalikule langusele. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha teenivad üksused). Kord alla hinnatud põhivara puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Võõrandamisel tekkivad kasumid ja kahjumid, mis tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel, kajastatakse koondkasumiaruandes tulu või kuluna.

H Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muid rendilepinguid, mille puhul rendileandjal säilib oluline osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest, kajastatakse kasutusrendina.

(1) Ettevõtja kui rentnik

(a) Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel renditud varad kapitaliseeritakse renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks ja finantskuluks. Intressikulu jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Varasid, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, amortiseeritakse eeldatava kasuliku tööea või rendilepingu kehtivuse perioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

(2) Ettevõtja kui rendileandja

(a) Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud maad ja ehitisi liigitatakse kinnisvarainvesteeringuteks, vt. arvestuspõhimõtte F. Kasutusrendimakseid kajastatakse koondkasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

I Finantsvarad

Ettevõtja liigitab oma finantsvarad järgmistesse kategooriatesse: laenu ja nõuded. Liigitus sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade liigituse esmasel arvele võtmisel.

Laenu ja nõuded

Laenu ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenusid ja nõudeid kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul, kui laenu või nõude tähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Sellisel juhul kajastatakse neid põhivaradena. Ettevõtja laenu ja nõuded on kajastatud finantsseisundi aruandes ridadel „nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“ ja „raha ja raha ekvivalendid“.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil ettevõtja kohustub ostma või müüma nimetatud vara. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või on üle antud, ja ettevõtja on samuti üle kandnud olulise osa finantsvara omandiga seotud riskidest ja hüvedest. Laenusid ja nõudeid kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esmalt saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuded hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingu tingimustele. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga. Vara bilansilist maksumust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja selle allahindlus finantsseisundi aruandest välja. Varasematel perioodidel allahinnatud nõuete laekumisel tühistatakse allahindluse kulu koondkasumiaruandes.

K Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning teisi lühiajalisi kõrge likviidsusega kuni 3-kuulise tähtajaga investeeringuid ning arvelduskrediiti. Arvelduskrediiti kajastatakse finantsseisundi aruandes lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Intialed/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>29.03.11</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse finantsseisundi aruandes õiglasest väärtuses. Raha ja pangakontode saldod, mille kasutamise osas esineb piiranguid ei ole kajastatud raha ja raha ekvivalentina rahavoogude aruandes. Saldod, millele seatud piirangud ei võimalda neid kasutada vähemalt 12 kuu jooksul kohustuste arveldamiseks kajastatakse pikaajaliste varade koosseisus.

L Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumite katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

M Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

N Võlad hankijatele

Võlad hankijatele võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses ning kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

O Võlakohustused

Võlakohustused võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulud. Võlakohustusi kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses; soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahe kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna võlakohustuse kehtivuse perioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Võlakohustused 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.

P Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse finantsseisundi aruandes nende õiglasest väärtuses kuupäeval, mil tuletisinstrumenti leping sõlmitakse ning ka edaspidi kajastatakse tuletisinstrumente nende õiglasest väärtuses. Saadud kasumite ja kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas ettevõtte rakendab riskimaandamise arvestuse erireegleid ja kui siis, milliseid riske maandatakse. Ettevõtja on sõlminud intressimäära swapi lepingu, kuid seda ei arvestata lähtuvalt riskimaandamise erireeglitest, seega ei ole aruandes rakendatud spetsiifilisi riskimaandamisinstrumentide arvestuse eripõhimõtted. Intressimäära swapi lepingud kategoriseeritakse õiglasest väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavate finantsvarade või -kohustustena. Derivatiivid klassifitseeritakse lühiajalise vara või kohustusena juhul kui selle eeldatav arveldamise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; muul juhul klassifitseeritakse need pikaajalisena. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse koondkasumiaruandes perioodi finantstulu ning -kuluna.

Q Varjatud tuletisinstrumentid – intressimäära ülempiiri fikseerimise (interest rate cap) lepingu kajastamine

Varjatud tuletisinstrument on osa hübriid-instrumentist (segainstrument), mis sisaldab ka tuletisinstrumentiks mitteolevat põhilepingut, mille tõttu mõned segainstrumentist tulenevad rahavood kõiguvad sarnaselt eraldiseisvale tuletisinstrumentile. Varjatud tuletisinstrument eraldatakse põhilepingust ning kajastatakse tuletisinstrumentina siis ja ainult siis kui a) varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid ei ole tihedalt seotud põhilepingu majanduslike tunnuste ja riskidega; b) varjatud tuletisinstrumentiga samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastaks tuletisinstrumenti mõistele; ja c) hübriidinstrumenti (segainstrumenti) ei mõõdata õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande (s.t kui tuletisinstrument, mis on varjatud õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande kajastatud finantsvaras või –kohustuses, ei ole eraldatud).

Põhilepinguga tihedalt seotud varjatud tuletisinstrumentide tehingukulusid kajastatakse sarnaselt muude tehingukuludega, s.t kajastatakse koondkasumiaruandes põhilepingust tuleneva kohustuse kehtivusperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

R Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse siis, kui ettevõtjal on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja kohutuse suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust oodatavate maksete summa ning ajastuse kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa nüüdisväärtuses, kasutades diskontomäära, mis kajastab hetke turuhinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikke riske. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse intressikuluna.

Garantiid ja muud kohustused, mis võivad teatud tingimustel muutuda kohustuseks, kuid ei ole tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad või kohustuse suurust ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

S Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töötajate ees sisaldavad lepingulisi õigusi, mis tulenevad töölepingutest ja tulemuspalgast, mida arvestatakse vastavalt Ettevõtja finantstulemusele ning töötajate poolt eesmärkide täitmisele. Tulemuspalk kajastatakse vastava aruandeperioodi kuluna ning kohustusena, juhul kui see makstakse välja järgneval finantsaastal.

Vastavalt töölepingutele ja seadusandlusele sisaldavad kohustused töövõtjate ees ka puhkusetasu viitvõlga koos sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksuga.

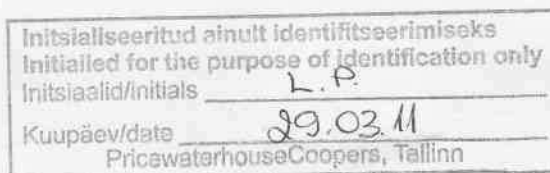
T Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korregeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ning äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

U Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva 31.detsembri 2010 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 29. Märts 2011 vahelisel ajaperioodil, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

Bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest, ei ole arvesse võetud varade ja kohustuste hindamisel, kuid on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades, juhul kui nad on olulised.



Lisa 3. Finantsriskide juhtimine

Finantsriskide faktorid

Ettevõtja tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk, krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtja üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimiseerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtja finantstegevusele.

Riskijuhtimist teostavad ettevõtja spetsialistid vastavalt juhtkonna ja Linstow Group-i poolt heaks kiidetud poliitikatele, mis kehtestavad üldise riskijuhtimise põhimõtted ning teatud kindlaid valdkondi puudutavad poliitikad.

a) Tururisk

Valuutarisk

Kuna enamik ettevõtja finantsvarasid ja –kohustusi on fikseeritud eurol baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,6466 EEK=1 EUR, siis ettevõtjal puudub valuutarisk. Samuti on enamiku ettevõtja finantsvarade ja –kohustuste baasvaluutaks euro – antud laenu seotud osapooltele, laenukohustused krediidasutustele ja 31.12.2010 seisuga 41% krediidasutustes hoitavatest deposiitidest (2009: 77%). Igapäevastest tegevustest tulenevad rahavood (tulu kasutusrendilepingutest ja tegevuskulud) ning nendega seotud bilansisaldod (nõuded ostjate vastu ja võlad hankijatele) baseeruvad Eesti kroonil. 1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Eesti kroonid arvestati eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Hinnarisk

Kuna ettevõtjal puuduvad spetsiifilised õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad, siis ei ole ta avatud finantsinstrumentiga seotud hinnariskile.

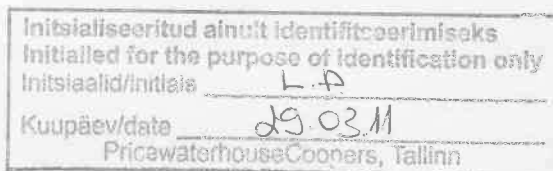
Rahavoogude intressimäära risk

Ettevõtja intressimäära risk tekib pikaajalistest võlakohustustest ja antud laenudest. Ettevõtja on avatud rahavoogude intressimäära riskile seoses ujuva intressimääraga välja antud võlakohustuste ja laenudega. Intressikandvate varade ja kohustuste intressimäärad ja tähtajad on avalikustatud Lisa 15, ja Lisa 18. Ettevõtja juhib väliste võlakohustuste intressimäära riski sõlmides kokkuleppe, mille kohaselt on osade laenude puhul ujuva intressimäära ülempiir fikseeritud 5% aastas (pluss fikseeritud marginaal) ning vahetades osade laenude puhul 6-kuu Euribori ujuva intressimääraga 4,61% (pluss fikseeritud marginaal) (vt Lisa 15). Ettevõtja laenukohustuste jagunemine lähtuvalt avatusest intressiriskile on järgmine:

	31.12.2010	31.12.2009
Fikseeritud intressimäär 4.61%	469 398	469 398
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist, ülempiiriga 5%	399 301	421 832
Ujuv intressimäär lähtuvalt 6-kuu Euriborist	141 986	182 854
	1 010 686	1 074 085

Juhtkonna hinnangul ei ole ülejäänud intressimäära risk oluline.

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab intressimäära mõju ettevõtja kasumile intressimäärade avatud finantsseisundi aruande kirjete kaudu, eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti. Laenulepingud on sõlmitud kasutades ujuvaid intressimäärasid (baasintressimäär on 6 kuu Euribor) võttes arvesse intressimäära swap lepingu tingimusi.



31.detsembri seisuga	Muutus intressimääras (baaspunktides)	2010	2009
	-10	-262	-266
Antud laenud	10	262	266
	-10	521	592
Laenukohustused	10	-521	-592
Kogumõju aruandeaasta	-10	260	327
puhaskasumile	10	-260	-327

b) Krediidirisk

Finantsvarad, millega seoses võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast, deposiitidest, nõuetest ja antud laenudest. Nõuded klientide vastu kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtja jooksvalt klientide tegevuse tulemuslikkust. Keskuse avamisperioodi jooksul on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ning hindab konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, kellel on piisav krediidi ajalugu. Kuna antud laenud sisaldavad peamiselt laene seotud osapooltele, siis peab ettevõtja intressimäära riski ebaoluliseks (vt samuti Lisa 5).

c) Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud piisavate rahaliste vahendite olemasoluga võlakohustuste, dividendide ning investeringute maksmiseks ja käibekapitali nõuete täitmiseks. Ettevõtja rahavood planeeritakse konservatiivselt ning likviidsusrisk on viidud miinimumini.

Alljärgnevas likviidsusanalüüsis on ettevõtja finantskohustused jaotatud rühmadesse maksetähtaja järgi, sõltuvalt maksetähtajani järelejäänud ajast. Tabelis esitatud saldod on diskonteerimata rahavood. 12 kuu jooksul tasumisele kuuluvad summad on võrdsed nende bilansilise maksumusega, kuna diskonteerimise mõju on ebaoluline. Intressid on arvatatud, kasutades hetkekurssi. Pangalaenu saldo sisaldab intressimäära swap lepinguga kaetud laenu.

Likviidsusanalüüs

Diskonteerimata rahavood

	Saadud laenud krediitiasutustelt (sh. tekkepõhine intressikohustus)	Võlad tarnijatele ja muud võlad (v.a. tekkepõhine intressikohustus) ja laenukohustused seotud osapooltele	Kokku
31.12.2010			
< 1 aasta	123 939	6 724	130 663
1 - 5 aastat	153 934	0	153 934
> 5 aastat	972 181	36 726	1 008 907
31.12.2009			
< 1 aasta	64 631	9 259	73 890
1 - 5 aastat	177 939	0	177 939
> 5 aastat	1 010 488	30 734	1 041 222

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L. P.
Kuupäev/date 29.03.11
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

d) Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtja eesmärk kapitali juhtimisel on kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtjana, et genereerida tulu oma aktsionäridele ja hüvesid teistele huvigruppidele ja säilitada optimaalne kapitalistruktuur vähendamaks kapitalikulu.

Kapitalistruktuuri säilitamiseks või kohandamiseks võib ettevõtja korrigeerida aktsionäridele makstavaid dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Sarnaselt teistele ettevõtetele nimetatud tööstusharus, jälgib ettevõtja kapitali kasutades selleks võlakordajat. Seda finantssuhtarvu arvestatakse netovõla ja kogukapitali suhtena. Netovõlg on võrdne võlakohustustega (k.a finantsseisundi aruandes esitatud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), millest on maha arvatud sularaha ja raha ekvivalendid. Kogukapital on võrdne finantsseisundi aruandes esitatud 'omakapitaliga', millele lisatakse netovõlgnevused.

Krediidiasutused on kehtestanud ettevõtja finantssuhtarvudele teatud finantssuhtarvud. Ettevõtja on kapitaliriskide juhtimise seisukohast täitnud kõik oma laenulepingutes sätestatud lepingulised kohustused, kaasa arvatud finantssuhtarvude miinimumnõuded.

Õiglane väärtus

Ettevõtja hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused seisuga 31. detsember 2010 ja 31. detsember 2009 oluliselt ettevõtja finantsseisundi aruandes kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtja laenukohustused ja antud laenud on ujuva intressimääraga, mis muutuvad vastavalt muutustele turu intressimäärades, siis rakendatakse rahavoogude mudelis kasutatavaid intressimäärasid võlakohustuste õiglase väärtuse arvutamisel. Vastavalt juhtkonna hinnangule ei erine pikaajaliste võlakohustuste õiglane väärtus oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Bilansiline maksumus, millest on maha arvatud allahinnatud nõuded ostjate vasta ja võlgnevuste bilansiline maksumus on eeldatavasti võrdne nende õiglase väärtusega.

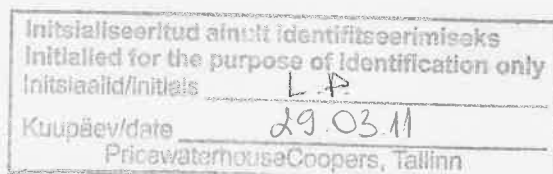
Ülemaailmse finants- ja majanduskriisi mõju

Ülemaailmne finants- ja majanduskriis, mis tulenes 2007. aasta keskepaigas tõsisest ülemaailmsest likviidsuse vähenemisest näitab taandumise märke, mis on muuhulgas põhjustanud kõrgema kapitaliturgude finantseerimistaseme, suurema likviidsuse pangandussektoris ja laiemalt kogu majanduses, madalamad keskpanga laenuintressimäärad ning väheneva volatiilsuse aktsia- ja valuutaturgudel. Hoolimata sellest, et muutused majanduskeskkonnas viitavad kriisi leevenemisele ei ole selle mõju võimalik täielikult ennetada või ennast selle eest lõplikult kaitsta. Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisist tulenev võimalik mõju ettevõtja finantspositsioonile tulenevalt jätkuvast tegevuskeskkonna halvenemisest ja suurenenud surve üürnikele. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja areng praegustes tingimustes.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel võib mõjutada ettevõtja deebitoride maksevõimelisust ning seeläbi mõjutada juhtkonna rahavoogude prognoose ning hinnanguid finants- ja mittefinantsvarade väärtuse ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse languse kohta. Saadaolevat informatsiooni arvesse võttes, on juhtkond vara väärtuse languse hindamises kasutanud korrigeeritud eeldatavate tulevaste rahavoogude hinnanguid.

Likviidsuse halvenemine finantsturgudel mõjutab otseselt kinnisvara turgu nii läbi investorite huvi puuduse lepingusse astuda kui läbi suurenenud kasumi teenimise ootuste.

Makrotasandil majanduslangus ja madal likviidsus (ja suurenenud kulu finantseerimistele) finantsturgudel avaldab mõju ka ettevõtja laienemise projektile – see on hetkel pandud ootele, et jälgida arenguid ning ennustada eeldatavat turgude taastumist.



Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsused

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid ning eeldusi, mis mõjutavad varade ja kohustuste summasid, tingimuslike varade ja kohustuste avalikustamist ning aruandeperioodis kajastatud tulusid ja kulusid. Kuigi need hinnangud põhinevad juhtkonna parimal teadmisel hetkeolukorra ning sündmuste kohta, võivad tegelikud tulemused erineda esialgsetest hinnangutest.

Valdkonnaks, milles hinnangute tegemine on kõige keerulisem või kus tehtud hinnangud mõjutavad oluliselt ettevõtja finantsaruannet, on kinnisvarainvesteeringu (lisa 10) õiglase väärtuse hindamine ning ebatõenäoliselt laekuvate nõuete hindamine (Lisa 12 ja 3b).

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute hindajate hinnanguid – kasutatakse kahte eraldiseisvat hindajat. Hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude, võttes arvesse usaldusväärseid hinnanguid tulevaste rahavoogude osas, arvestades olemasolevate rendi- ja muude lepingute tingimusi, mis on (võimalusel) saadud välistest allikatest, nagu hetkel turul kehtivad sarnaste kinnisvarade rendid (sarnases asukohas ja seisukorras), kasutades diskontomäära, mis peegeldab hetkel kehtivaid turuhinnanguid rahavoogude ajastuse ja summade ebakindluse osas.

Peamised juhtkonna hinnangute eeldused on seotud: lepinguliste üürirahade laekumisega; eeldatavate rentide turuhindadega tulevikus; vakantsimääraga; haldamise tingimustega; ning sobivate diskontomääradega. Hinnanguid võrreldakse regulaarselt tegelike turuandmetega ning tegelike ettevõtjat mõjutavate lepingute ja tehingutega.

Lisa 5. Finantsinstrumendid

a) Finantsinstrumentide jaotus kategooriate kaupa

Finantsvarad

	31.12.2010	31.12.2009
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 13)	64 624	73 166
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 12)	7 608	11 508
Antud laenud (Lisa 18)	261 652	265 695
Pikaajaline deposiit (Lisa 12)	6 575	0
Finantsvarad kokku	340 458	350 369

Finantskohustused

	Õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande kajastatavad kohustused	Muud finantskohustused	Kokku
Seisuga 31.detsember 2010			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 16)	0	6 724	6 724
Laenukohustused (Lisa 15) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 16)	0	1 020 229	1 020 229
Tuletisinstrumendid (Lisa 15)	25 699	0	25 699
Finantskohustused kokku	25 699	1 026 952	1 052 652
Seisuga 31.detsember 2009			
Võlad hankijatele ja muud kohustused (Lisa 16)	0	9 259	9 259
Laenukohustused (Lisa 15) ja tekkepõhine intressikohustus (Lisa 16)	0	1 083 725	1 083 725
Tuletisinstrumendid (Lisa 15)	31 656	0	31 656
Finantskohustused kokku	31 656	1 092 984	1 124 640

initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials L.P.
Kuupäev/date 29.03.11
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

b) Finantsvarade krediitkvaliteet

Finantsvarade, mille maksetähtaega ei ole veel ületatud või mida ei ole alla hinnatud, krediitkvaliteeti saab hinnata krediitdireitingute või lepingupartnerite varasema krediitkäitumise põhjal:

Sularaha pangakontodel ja deposiitid reitingu põhjal

Seisuga 31.detsember	2010	2009
Aa2	71 199	73 166
Kokku pangakontod, deposiidid (lisa 13) ja pikaajalised reserv deposiidid (lisa 12)	71 199	73 166

Nõuded ostjate vastu vastavalt kliendigruppidele

Seisuga 31.detsember	2010	2009
Uued kliendid (kuni 6 kuud)	304	372
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) ilma lepinguliste rikkumisteta või mõne rikkumisega	8 097	7 141
Olemasolevad kliendid (üle 6 kuu) sagedaste lepinguliste rikkumistega	5 564	6 971
Nõuded ostjate vastu kokku (Lisa 12)	13 965	14 484

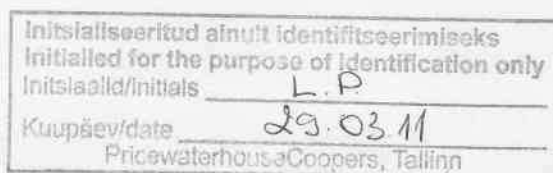
Lisa 6. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuid (vaata lisa 10). 2010. aasta renditulu on 106 963 tuhat krooni (2009: 116 523 tuhat krooni). Rendilepinguid on sõlmitud 1 kuni 10 aastaks. Lühiajaliste ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamisaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on garantiid 1 kuni 3 kuu rendimakse ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või piisava krediitajalooga emaettevõtjad.

Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käibel (fikseeritud protsent rentniku käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2010. aastal oli 1 005 tuhat krooni (2009: 1 197 tuhat krooni).

Järgmiste perioodide miinimumrenditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmine:

	Seisuga 31. detsember 2010	Seisuga 31. detsember 2009
Kuni 1 aasta	91 541	93 367
1 kuni 5 aastat	110 908	115 492
Üle 5 aasta	5 772	1 349
Kokku	208 221	210 208



Lisa 7. Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulu	-3 275	-3 298
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	-1 045	-1 089
Kokku	-4 319	-4 387

Ülemiste Center OÜ-s töötas seisuga 31.12.2010 kuus töötajat (2009: kuus).

Lisa 8. Muu müügitulu ja muud tegevuskulud

	2010	2009
Tulu kommunaalteenustelt	28 983	28 871
Tulu turustusteenustelt	10 493	11 254
Muu müügitulu üüri- ja muudest tegevustest	39 476	40 124
Kommunaalkulud	-27 092	-26 785
Turustuskulud	-9 133	-10 167
Muud kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	-36 225	-36 952
Grupiettevõtetele saadud administratiivteenused (Lisa 18)	-8 048	-7 173
Muude nõuete allahindlus (antud laenu, Lisa 12)	0	-1 265
Raamatupidamine, audiitorteenused, konsultatsioonid	-307	-536
Üldine turundus ja PR	-199	-276
Transport	-239	-262
Õigusteenused	-125	-51
Muud administratiivkulud	-1 083	-717
Muud tegevuskulud kokku	-46 225	-47 231

Lisa 9. Finantstulud ja finantskulud

Finantstulud

	2010	2009
Intressitulu Linstow AS-lt (Lisa 18)	6 872	11 459
Intressi tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus (Lisa 15)	5 956	0
Muu intressitulu	561	1 349
Finantstulud kokku	13 390	12 808

Finantskulud

	2010	2009
Intressikulu krediitiasutustele (informatsioon laenu kohta Lisa 15)	-37 888	-46 639
Intressi tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutus (Lisa 15)	0	-7 403
Laenu teenustasu amortisatsioon (Lisa 15)	-1 884	-2 072
Intressikulu Linstow AS-le (informatsioon laenu kohta lisas 15 ja Lisa 18)	-678	-1 639
Netokahjum valuutakursi muutustest	-43	-47
Muud finantskulud	-201	-64
Finantskulud kokku	-40 694	-57 865

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L. P.
 Kuupäev/date 29.03.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

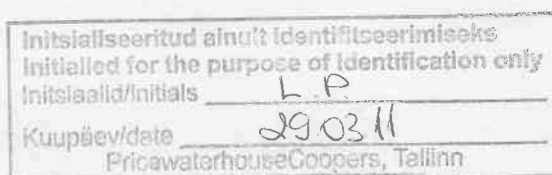
Seisuga 31. detsember 2008	1 446 611
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	1 401 321
- arendatav kinnisvarainvesteering	45 290
Lisandumised	
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	1 719
- uus arendatav kinnisvarainvesteering	14 664
Netokahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	-360 976
Netokahjum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	-23 615
Seisuga 31. detsember 2009	1 078 403
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	1 042 064
- arendatav kinnisvarainvesteering	36 339
Lisandumised	
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	1 736
- arendatav kinnisvarainvesteering	1 017
Netokasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	115 613
Netokasum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	8 018
Seisuga 31. detsember 2010	1 204 788
- kinnisvarainvesteering- kaubanduskeskus	1 159 413
- arendatav kinnisvarainvesteering	45 375

Seisuga 31.12.2010 on arendatav kinnisvarainvesteering kajastatud õiglases väärtuses summas 45 375 tuhat krooni. Puhaskasum arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest on 8 018 tuhat krooni. 31.12.2010 seisuga arendatava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus osas põhineb kahe sõltumatu kinnisvarahindaja hindamisaktidel (Akershus Eiendom ja DTZ Realkapital Verdivurdering).

Lisandumised koosnevad olemasoleva kaubanduskeskuse jaoks soetatud seadmetest, mis on lisatud kinnisvarainvesteeringu väärtusele. Uue arendatava kinnisvarainvesteeringu lisandumised koosnevad projekti arenduskuludest, s.t. arhitektuurilised plaanid parkimismaja jaoks, kaubanduskeskuse laiendamise jaoks, jmt.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringud on panditud laenu tagatiseks, vaata täiendavat informatsiooni panditud varade kohta lisast 15.

Nii 31. detsember 2010 seisuga kui ka 31. detsember 2009 seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud kahe sõltumatu kinnisvara hindamisega tegeleva ettevõtte hinnangute alusel (Akershus Eiendom ja DTZ Realkapital Verdivurdering). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on aluseks tulevaste rahavoogude analüüs. Peamisteks eeldusteks olid diskontomäär 8,25%-9%, kapitalisatsioonimäär 8,25 – 9% ja kasvumäär 2,5-3% (2009: diskontomäär 11,5% – 11,8%, kapitalisatsioonimäär 8,25% – 10,5% ja kasvumäär 2,5% – 4,8%). Hindajad kasutasid ka tegelikke rendituluseid ja tegevuskuluseid ning võrdlesid neid turutasemetega. Rahavood koostati 9-10 aasta kohta ning seejärel leiti lõppväärtus. Kaks sõltumatut hindajat jõudsid väärtusteni, mis erinesid teineteisest 3,5% võrra (2009: 1,2%). Finantsseisundi aruandes kajastatud jääkväärtus on kahe hinnangu keskmine väärtus.



Järgnevad summad on kajastatud koondkasumiaruandes:

	2010	2009
Renditulu (Lisa 6)	106 963	116 523
Otsesed renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringuga seotud tegevuskulud	-7 034	-6 274

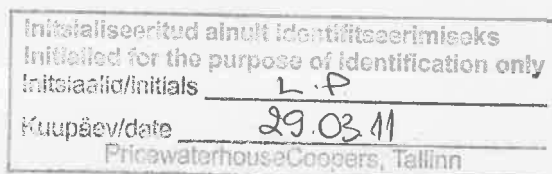
Otsesed kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud tegevuskulud koosnevad nõuete allahindlusest summas 3878 tuhat krooni (2009: 2 976), üürniku asendamise kuludest summas 1 841 tuhat krooni (2009: 1 925), halduskuludest summas 453 tuhat krooni (2009: 672), kindlustusest summas 474 tuhat krooni (2009: 313) ja maamaksust 388 tuhat krooni (2009: 388).

Lisa 11. Materiaalne põhivara

	Sõidukid ja seadmed
Seisuga 31. detsember 2008	
Soetusmaksumus	532
Akumuleeritud kulum	-422
Jääkmaksumus	<u>110</u>
Amortisatsioonikulu 2009	-14
Soetused 2009	57
Seisuga 31. detsember 2009	
Soetusmaksumus	544
Akumuleeritud kulum	-393
Jääkmaksumus	<u>152</u>
Amortisatsioonikulu 2010	-127
Soetused 2010	139
Seisuga 31. detsember 2010	
Soetusmaksumus	683
Akumuleeritud kulum	-520
Jääkmaksumus	<u>164</u>

Sõidukite ja seadmete jääkväärtus sisaldab järgmises summas kapitalirendi tingimustel renditud põhivara: 76 tuhat krooni seisuga 31. detsember 2009 (2009: 138 tuhat krooni)

Laenukulusid ei ole 2010.a. ja 2009.a. jooksul kapitaliseeritud seoses kapitaliseerimise tingimustele vastavate varade puudumisega.



Lisa 12. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu		
Nõuded ostjate vastu	13 965	14 484
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 757	-4 903
Kokku nõuded ostjate vastu	7 208	9 581
Muud nõuded		
Tekkepõhine renditulu (lisa 6)*	0	1 327
Antud laenud	3 665	3 865
Antud laenude allahindlused (lisa 8)	-3 265	-3 265
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 17)	0	2 369
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	517	383
Kokku muud nõuded	918	4 679
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	7 125	14 260

Pikaajalised nõuded

Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 18)	261 652	265 695
Reserv deposiit EUR**	6 575	0
Kokku pikaajalised nõuded	268 226	265 695

* Tekkepõhine renditulu on arvatud rentnike käibemahu pealt, provisjoneeritud vastavalt ootustele ja kliendile on arve tehtud peale aastalõppu.

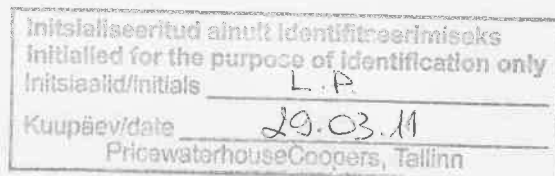
** Reserv deposiiti (EUR) kajastatakse 31.12.2010 seisuga pikaajalise nõudena summas 6 575 tuhat krooni (2009: 0) kuna väljamaksetele reserv deposiidilt on seatud piirangud (Lisa 15).

Ostjatelt laekumata arved vastavalt maksetähtajale

Seisuga 31. detsember	2010	2009
Nõuded, mille maksetähtaeg ei ole saabunud ja mida ei ole alla hinnatud	3 763	-459
Nõuded, mille maksetähtaeg on saabunud ja mida ei ole alla hinnatud, k.a:		
1-30 päeva	964	3 931
31-60 päeva	560	3 093
61-120 päeva s	381	741
Üle 120 päeva	5	97
Nõuded, mis on individuaalselt alla hinnatud	18	0
Tähtaeg ei ole saabunud	2 725	11 012
1-30 päeva	-	3 986
31-60 päeva	553	1 799
61-120 päeva	381	1 543
Üle 120 päeva	490	1 958
Korrigeeritud maksetähtajaga individuaalselt allahinnatud nõuded	1 555	1 726
Tähtaeg ei ole saabunud	6 512	0
1-30 päeva	5 130	0
31-60 päeva	688	0
61-120 päeva	398	0
Üle 120 päeva	296	0
Nõuded ostjate vastu kokku	13 965	14 484

Saadud deposiidid ürnikelt (lisa 16) on sisuliselt tagatis rendinõuetele.

Kõik nõuded ostjate vastu nii 31.12.2010 kui ka 31.12.2009 seisuga on fikseeritud Eesti kroonides. Nõuetelt ostjate vastu ja muudelt nõuetelt maksimaalne krediidirisk on võrdne nende õiglase väärtusega aruande kuupäeval.



Lisa 13. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel (EEK)	51	569
Sularaha kassas ja nõudmiseni hoiustel (EUR)	0	37 937
Tähtajalised hoiused (EEK)	42 198	28 119
Tähtajalised hoiused (EUR)	0	0
Reserv deposiit (EUR)	0	6 541
Raha teel	22 375	0
Kokku raha ja raha ekvivalendid	64 624	73 166

31.12.2010 seisuga kajastatakse rahana teel 501 miljoni krooni suuruse laenu tagasimakset summas 22 375 tuhat krooni (Lisa 15).

Lisa 14. Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2010 väärtuses 10 miljonit krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 miljonit krooni. Osa eest on täielikult tasutud. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuurus 40 miljonit krooni. Ettevõtte on kohustuslik reservkapital summas 1 miljon krooni – seadusest tulenevalt on minimaalne reservkapitali suurus 10% osakapitalist, seega on ettevõtjal nimetatud nõue rahuldatud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 15.

Tingimuslik tulumaksukohustus

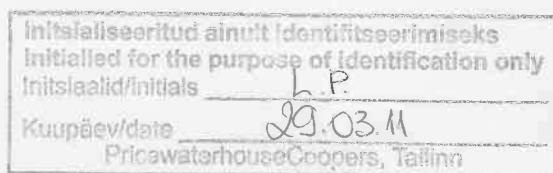
Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 oli 468 142 tuhat krooni (2009: 283 082 tuhat krooni). Vastavalt laenulepingule (vaata Lisa 15) on dividendide maksmine lubatud laenulepingus määratletud vabade rahaliste vahendite ulatuses. Seisuga 31.12.2010 olid vabad rahalised vahendid 0 (31.12.2009: 56 985 tuhat) krooni. Alates 1. jaanuarist 2008 maksustatakse jaotamata kasumit määraga 21/79 väljamakstavalt netosummalt, seega oleks võimalik maksta välja dividende summas 0 (31.12.2009: 45 018 tuhat) krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 0 (31.12.2009: 11 967 tuhat) krooni. Laenulepingu lisatingimuste rikkumise tulemusena puuduvad 31.12.2010 seisuga vabad rahalised vahendid kuna ettevõtja peab maksma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse jätkuvuse reservkontole, mille kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga (reserv deposiit, Lisa 12).

Kui laenulepingust tulenevaid tingimusi ei esineks, oleks seisuga 31. detsember 2010 võimalik osanikule dividende välja maksta summas 369 833 tuhat krooni (31. detsember 2009: 223 635) tuhat krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 98 309 (31. detsember 2009: 59 447) tuhat krooni.

Lisa 15. Laenukohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised laenukohustused		
Krediidiastutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	901 364	1 030 682
Laen summas 32 mln eurot (501 mln krooni)	319 962	440 231
Laen summas 40 mln eurot (626 mln krooni)	581 402	590 450
Linstow AS'le kuuluva laenu põhiosa makse (vt. Lisa 18 (a))	32 152	26 505
Pikaajalised laenukohustused kokku	933 516	1 057 187
Lühiajalised laenukohustused		
Krediidiastutustele tasumisele kuuluva laenu põhiosa makse	77 169	16 898
Laen summas 32 mln eurot (501 mln krooni)	67 781	7 510
Laen summas 40 mln eurot (626 mln krooni)	9 388	9 388
Lühiajalised laenukohustused kokku	77 169	16 898
Laenukohustused kokku	1 010 686	1 074 085

Laen krediidiastutustele koosneb kahest laenust: 32 mln eurot ehk 501 mln krooni ja 40 mln eurot ehk 626 mln krooni.



32 mln euro (501 mln krooni) suurune laen

24. aprillil 2006 sõlmisid ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni filiaaliga summas 501 miljonit krooni.

Laenu kestus on 10 aastat (tagasimakse tähtaeg 2.07.2017). Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 0,65% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületa 1,25% aastas.

Laenulepingu osana on ettevõtja sõlminud intressi kasvu riski maandamiseks lepingu intressimäära ülempiiri fikseerimiseks 5%-le (ilma marginaalita) esimesel viiel aastal. Seega kui vastav EURIBORI määr on suurem kui 5% aastas, rakendatakse EURIBORI asemel fikseeritud intressimäär 5%. Selle varjatud tuletisinstrumenti majanduslikud tunnused ja riskid on tihedalt seotud põhilepingu tunnuste ja riskidega, seega ei kajastata seda tuletisinstrumenti eraldi põhilepingust.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2010	31.12.2009
1 aasta jooksul	67 781	7 510
1-5 aasta jooksul	30 041	30 041
Hiljem kui 5 aastat	289 921	410 190
	387 744	447 741

Seisuga 31. detsember 2010 oli pangast välja võetud summa 397 842 tuhat krooni (2009: 459 384 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (387 744 tuhat krooni; 2009: 447 741 tuhat krooni) vahel summas 10 098 (2009: 11 643) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

40 mln euro (626 mln krooni) suurune laen

2. juulil 2007 sõlmised ettevõtja, tema emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ ning viimase emaettevõtja Ülemiste Holding AS laenulepingu HSH Nordbank AG Kopenhaageni kontoriga 626 miljonilise laenu kohta.

Laenu kestus on 10 aastat (tagasimakse tähtaeg 22.04.2016). Laen on ujuva intressimääraga, baseerudes 6 kuu EURIBORil, mis fikseeritakse kaks korda aastas, 30. märtsil ja 30. septembril, pluss marginaal 1,20% aastas. Pankadel on õigus pidada läbirääkimisi laenu viimase viie aasta marginaali osas, kuid see ei tohi ületada 1,55% aastas.

Laenulepingu osana olid laenuvõtjad kohustatud sõlmima tuletistehingu intressimäära fikseerimiseks, mis vastab vähemalt 75% suurusele osale laenust vähemalt viieks aastaks. Vt all lõik pealkirjaga „intressimäära swap“.

Laenu maksetähtaeg:

	31.12.2010	31.12.2009
1 aasta jooksul	9 388	9 388
1-5 aasta jooksul	37 552	37 552
Hiljem kui 5 aastat	543 850	552 899
	590 790	599 838

Seisuga 31. detsember 2010 oli pangast välja võetud summa 593 006 tuhat krooni (2009: 602 394 tuhat krooni). Erinevus pangast välja võetud laenusumma ja laenukohustuse (590 790 tuhat krooni; 2009: 599 838 tuhat krooni) vahel summas 2 217 (2009: 2 556) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse koondkasumiaruandes laenuperioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit

Laenulepingute järgi ei tohi laenu jääk mitte ühelgi ajahetkel olla suurem kui 80% laenu tagatiseks seatud hüpoteegi väärtusest (*loan to value ratio*- laenu bilansiline väärtus (v.a. amortiseerimata tehingukulud) jagatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega (v.a. arendatav kinnisvarainvesteering)). Alljärgnevate arvutuste järgi ei ole nimetatud laenulepingu tingimus täidetud bilansipäeva seisuga. Kuna laenulepingu tingimus ei ole täidetud, peab ettevõtja maksma kogu puhaskasumi ettevõtte tegevuse jätkuvuse reservkontole (reserv deposiit vt Lisa 12) kuni laenulepingu tingimus on täidetud. Reservkonto kasutamine on piiratud laenulepingus sätestatud reservkontolt tehtavate väljamaksete järjekorraga. Ühtegi teist makset ei tohi teha enne laenu põhiosa ning intressimakseid.

Ülalmainitud laenulepingu tingimuse mittetäitmise tõttu on ettevõtja teinud aruandeperioodil 32 mln euro suuruse laenu ennetähtaegseid tagasimakseid summas 54 034 tuhat krooni.

	31.12.2010	31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus (lisa 10)	1 159 413	1 042 064
Laenujääk (v.a. amortiseerimata tehingutasud)	990 848	1 061 778
Laenu suhe laenutagatise õiglasesse väärtusesse (<i>loan to value ratio</i>)	85%	102%

Ettevõtja on täitnud kõiki teisi laenulepingu tingimusi, nagu näiteks eritingimuste täitmine, informeerimise kohustus ja finantssuhtarve puudutavad miinimumnõuded.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni 31.12.2010 ja 31.12.2009 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 472 000 tuhat krooni; teisele järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 92 miljonit krooni ja kolmandale järjekohale seatud hüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn summas 752 miljonit krooni; kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on toodud lisas 10.
- Esimesele järjekohale seatud kommertspant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

Laenulepingud on fikseeritud eurodes.

Intressimäära swap

Intressimäära swapi nominaalväärtus nii 31.12.2010 kui ka 31.12.2009 seisuga oli 30 mln eurot (469 mln krooni).

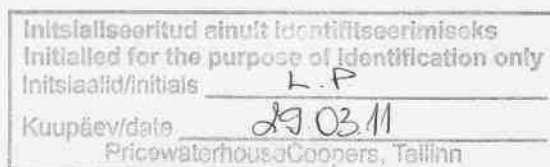
Intressimäära swapi õiglane väärtus oli 31.12.2010 seisuga -25 699 (2009: -31 656) tuhat krooni, sealhulgas lühiajaline kohustus summas -15 628 (2009: 31 656) tuhat krooni.

Ettevõtte ei suutnud usaldusväärselt hinnata 31.12.2009 seisuga intressimäära tuletisinstrumenti õiglase väärtuse ajalist jaotust ning on sellest lähtuvalt kajastanud kohustuse lühiajaliste kohustuste koosseisus.

Lisa 16. Võlad hankijatele ja muud võlad

	31.12.2010	31.12.2009
Krediidiasutustelt võetud laenu tekkepõhine intress	9 543	9 640
Saadud ettemaksed	8 537	4 764
Saadud deposiidid	3 667	4 270
Võlad hankijatele	2 552	5 811
Võlad seotud osapooltele (lisa 18 (a))	3 123	1 986
Muud võlad	1 049	1 462
Muud maksuvõlad (lisa 17)	1 603	2 627
Tööjõukulud	313	348
Muud tekkepõhised võlad	166	945
Kokku võlad hankijatele ja muud võlad	30 552	31 854

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.



Lisa 17. Maksuvõlad

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed		
Käibemaksu ettemakse	0	2 369
Maksukohustused		
Käibemaksuvõlg	1 400	0
Sotsiaalmaks	102	1 487
Üksikisiku tulumaks	55	835
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	31	170
Maksed kohustuslikku pensionifondi	15	135
Kokku maksukohustused (lisa 16)	1 603	2 627

Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Emaettevõtja, viimase emaettevõtja Linstow AS ja selle omanikud;
- teised Linstow gruppi kuuluvad ettevõtjad;
- juhatuse liikmed;
- eelpool mainitud isikutega seotud isikud;
- ettevõtjad, mida kontrollivad juhatuse liikmed.

(a) Saldod seotud osapooltega

	31.12.2010	31.12.2009
Laenu põhiosa nõue Linstow AS-i vastu	261 652	265 695
Pikaajalised nõuded kokku	261 652	265 695
Laenu põhiosa võlgnevus emaettevõtjale, Linstow AS (Lisa 15) – allutatud laen	32 152	26 505
Pikaajalised kohustused kokku	32 152	26 505
Võlg Linstow Center Management SIA-le	2 028	1 204
Võlg Investa AS-le	1 095	782
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 16)	3 123	1 986

• **Laenud Linstow AS-le**

Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Linstow AS-i poolt tasutav intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 1,7% marginaal. Laen on fikseeritud eurodes.

• **Laen Linstow AS-ilt**

Linstow AS'lt saadud laen on allutatud krediidiastutustelt saadud laenudele (Lisa 15). Laenu tagasimakse tähtaeg on 22.04.2016. Laenu baasintressimäär on 6-kuu EURIBOR pluss 1,5% marginaal. Intress koguneb tekkepõhiselt tasumata laenu põhiosalt ja kuulub maksmisele iga kalendriaasta viimasel päeval (või koguneb tekkepõhiselt ja lisatakse iga aasta lõpus laenu põhiosale). Laen on fikseeritud eurodes.

(b) Muutused seotud osapoolte laenuunõuete ja –kohustuste saldodes

	2010	2009
Linstow AS-le antud laenu tagasimaksed	-14 633	0
Linstow AS-ilt saadud laenuga tasaarveldatud maksed	3 717	-21 041
Tekkepõhise intressiga (kapitaliseeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	6 872	11 459
Kokku Linstow AS-ile antud laenusaldo muutus	-4 043	-9 582
Saadud laen Linstow AS-ilt	1 252	0
Linstow AS-le antud laenuga tasaarveldatud maksed	3 717	-21 041
Tekkepõhise intressiga (kapitaliseeritud intressiga) tasaarveldatud maksed	678	1 639
Kokku Linstow AS-ilt saadud laenusaldo muutus	5 647	-19 402

(c) Finantstulud/-kulud seotud osapooltele

	2010	2009
Intressitulu Linstow AS-lt	6 872	11 459
Intressikulu Linstow AS-le (lisa 9)	-678	-1 639
Finantstulud/-kulud (-), neto	6 194	9 819

(d) Ostud seotud osapooltelt

	2010	2009
Teenused Linstow Center Management SIA-lt juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	6 953	6 782
Teenused Investa AS-lt	1 095	782
Ostud kokku	8 048	7 564

(d) Juhtkonna töötasud

Juhatuse liikmetele maksti 2010.a. töötasusid summas 1 728 tuhat krooni (2009: 1 721 tuhat krooni). Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

Lisa 19. Bilansipäeva järgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Ülemiste Center OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Lisa 20. Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>29.03.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2010, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatus kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

AS PricewaterhouseCoopers

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

29. märts 2011

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku kanda 2010. aasta puhaskasum summas 185 060 tuhat krooni jaotamata kasumi arvele.

JUHATUSE LIHKMETE ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Ülemiste Center OÜ 2010.a majandusaasta aruande allkirjastamine 29.03.2011:



Frode Gronvold
Juhatusesimees



Guido Pärnits
Juhatuseliige



Jaan Soots
Juhatuseliige

Aruande elektroonilised kinnitused

Ülemiste Center OÜ (registrikood: 10872385) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaan Soots	Juhatuse liige	20.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146439000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6201174
Faks	+372 6201175
E-posti aadress	guido.parnits@ulemiste.ee