

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Ülemiste City

registrikood: 10348595

tänavatalu nimi, Lõõtsa 6
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: 61 01 109

faks: 61 01 120

e-posti aadress: info@ulemistecity.ee

veebilehe aadress: www.ulemistecity.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara	15
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Kasutusrent	17
Lisa 12 Laenukohustused	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Saadud ettemaksed	19
Lisa 15 Eraldised	19
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 17 Aktsiakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Muud äritulud	21
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 22 Tööjõukulud	22
Lisa 23 Muud ärikulud	22
Lisa 24 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 25 Seotud osapooled	22
Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva	23

Tegevusaruanne

Ülemiste City on klienditeenindusettevõtte, mille peamiseks eesmärgiks on arendada oma territooriumil välja inimsõbralik ja innovatiivne töokeskkond teadmistepõhistele ettevõtetele. Ülemiste City arendus on suunatud lisaks kinnisvaraarendusele ka ettevõtete omavahelise koostöö arendamisele ning uute ja innovaatiliste äriideede tekkimise soodustamisele. Ülemiste City põhiväärtused on inspiratsiooni pakkumine ettevõtetele ja inimestele, aja säästmine siin töötavatele inimestele ja raha säästmine siin asuvatele ettevõtetele. Loomes Ülemiste Cityst keskkonna, mis läbi oma lisateenuste ja ettevõtete omavahelise koostöö, on viljakas pinnas uute äriideede ja ettevõtete sünniks.

2009.aasta lõpuks oli välja ehitatud 46 000 m² kaasaegset büroo ja kontoripinda. Ülemiste City on koduks ca 200 ettevõttele, mille kogukäive 2009 aastal oli ca 5,4 mld krooni. Meie innovatsioonilinnas käib igapäevaselt tööl ca 3 300 inimest. Lisaks sellele on Ülemiste City hallata ca 120 000 m² tööstus- ja laopinda.

Ülemiste City ASis oli 2009 aastal 18 töötajat, kellele on arvestatud tasu 4 736 tuhat krooni, mis sisaldab 429 tuhat krooni tasusid tegevjuhtkonnale.

2009.a. tähtsamad investeeringud

2009. aastal investeeris Ülemiste City arendustegevusse üle 13,6 mln krooni. Peamine osa investeeringutest oli suunatud hoonete ja seadmete parandamisele, et muuta Ülemiste City ettevõtluskeskkonnana atraktiivsemaks ja efektiivsemaks. Ka edaspidi planeerime investeeringuid hoonete konkurentsivõime tõstmiseks, seda eelkõige läbi investeeringute hoonete efektiivsuse parandamiseks.

Majanduskeskkonna areng ja 2010 aasta väljavaated

2010.a. investeerimis- ja arendustegevus on sõltuvuses üldise majanduskeskkonna arengutest. Ülemiste City büroopindade täituvus on 91% ning olenemata negatiivsest majanduskasvust oleme kindlad, et suudame seda näitajat 2010 aasta jooksul kindlasti kasvatada. Oleme käivitanud ettevõttesisesed kulude kokkuhoiu programmid, et muutunud majanduskonjunkturile kindlalt vastu minna, samas ei ole me loobunud arendustegevuse investeeringutest ja näeme 2010 aasta jooksul võimalust alustada ehitustegevusega, seda küll väiksemas mahus kui varasematel aastatel.

Ettevõtte otsivad uues majanduskeskkonnas uut tasakaalupunkti nii kulude suuruse kui ka võimaliku müügitulu osas. See tekitab olukorra kus nõudlus kvaliteetse töokeskkonna ja uute büroopindade järgi muutub valivamaks ja läbirääkimiste perioodid pikemaks. Ülemiste City 2010.a. arendustegevus on suunatud eelkõige lisateenuste väljatöötamisele ja Ülemiste City enda tegevuse efektiivsemaks muutmisele. Planeerime 2010. aastal ka väiksemas mahus kinnisvaraarendusi.

Ülemiste City jätkab teise arendusetapi ettevalmistamist ja 2010 aasta jooksul valmivad ehitusprojektid mitmele uuele hoonele, mille ehituse alustamine otsus sõltub eelkõige turuolukorrast. Ülemiste City uus detailplaneering on tänaseks kinnitatud. Planeeringu vastuvõtmine toimub 2010 aasta jooksul.

Ülemiste City AS sõlmis 25.03.2010 koostöölepingu, mille kohaselt luuakse koos Soome börsifirma Technopolis Plc-ga Targa Äri Linna arendamiseks uus ühisfirma Technopolis Ülemiste AS, millest Technopolis saab 51%-lise osaluse. Leping hõlmab kolmandiku linnaku territooriumist, ülejäänud kaks kolmandikku jääb jätkuvalt AS-ile Ülemiste City, kes seda edasi arendab.

AS Ülemiste City müügitulu ulatus 2009. majandusaastal 102 687 tuhande kroonini, kasvades võrreldes möödunud majandusaastaga 4,5 protsendi võrra. 2009. aastal teenis ettevõtte 17 593 tuhat krooni puhaskasumit.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2009	2008
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	2,1%	14,8%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	1,1%	7,6%
3. Käibe ärirentaablus (%)	45,7%	162,8%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	17,1%	114,5%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	0,5	0,4
6. Dividenditase (%)	-	3,3%
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	4,6%	80,4%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

- Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital x 100
- Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / keskmine vara x 100
- Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100
- Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100
- Lühiajalise kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- Dividenditase (%) = makstud dividendid / eelmise aasta puhaskasum x 100
- Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeaasta müügitulu / aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust AS Ülemiste City raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Ülemiste City finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS Ülemiste City on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Gert Jostov

Juhatuse liige

Rein Suurväli

Juhatuse liige

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 031	9 929	2
Nõuded ja ettemaksed	14 262	12 099	3
Varud	109	128	6
Kokku käibevara	27 402	22 156	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 000	3 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 473 270	1 464 200	7
Materiaalne põhivara	70 881	94 859	8
Immateriaalne põhivara	1 534	1 662	9
Kokku põhivara	1 547 685	1 563 721	
Kokku varad	1 575 087	1 585 877	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	28 681	27 354	12
Võlad ja ettemaksed	30 392	31 134	13
Eraldised	729	729	15
Kokku lühiajalised kohustused	59 802	59 217	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	665 543	693 585	12
Võlad ja ettemaksed	3 102	3 914	13
Eraldised	4 189	4 303	15
Kokku pikaajalised kohustused	672 834	701 802	
Kokku kohustused	732 636	761 019	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	320 000	320 000	16
Kohustuslik reservkapital	5 782	160	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	499 076	392 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 593	112 430	
Kokku omakapital	842 451	824 858	
Kokku kohustused ja omakapital	1 575 087	1 585 877	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	102 687	98 187	17
Muud äritulud	5 371	93 919	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 876	-4 764	19
Mitmesugused tegevuskulud	-22 867	-15 105	20
Tööjõukulud	-7 104	-9 288	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 452	-3 054	8
Muud ärikulud	-22 835	-21	22
Ärikasum (-kahjum)	46 924	159 874	
Finantstulud ja -kulud	-29 331	-46 752	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 593	113 122	
Tulumaks	0	-692	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 593	112 430	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 924	159 874	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 473	3 054	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 325	65	
Muud korrigeerimised	22 738	-90 567	
Kokku korrigeerimised	25 886	-87 448	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 164	6 229	
Varude muutus	19	-128	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-315	-21 685	
Laekunud intressid	128	192	23
Muud rahavood äritegevusest	0	-55	
Kokku rahavood äritegevusest	71 478	56 979	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 505	-121 473	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	242	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 958	-5 944	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 300		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 921	-127 417	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 500	150 143	12
Saadud laenude tagasimaksed	-30 185	-37 923	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-382	-260	10
Makstud intressid	-29 388	-46 889	23
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	17 500	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisest	0	-34	
Makstud dividendid	0	-2 604	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-692	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 455	79 241	
Kokku rahavood	3 102	8 803	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 929	1 126	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 102	8 803	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 031	9 929	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 600	143 000	40	552 926	697 566
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				112 430	112 430
Emiteeritud aktiakapital	318 434	-143 000		-157 934	17 500
Makstud dividendid				-2 604	-2 604
Muutused reservides			120	-120	
Muud muutused omakapitalis	-34				-34
31.12.2008	320 000	0	160	504 698	824 858
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				17 593	17 593
Muutused reservides			5 622	-5 622	0
31.12.2009	320 000		5 782	516 669	842 451

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ülemiste City raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2009.a ja lõppes 31. detsember 2009.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiasse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekiiripidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks)

hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". 2008 aasta kinnisvarainvesteeringuid hinnati saadava renditulu ja maa hinna alusel, 2009 aasta kinnisvarainvesteeringu hindamisel ei olnud juhatusel võimalik toetuda turuväärtusele, kuna rahvusvahelise hindaja hinnangu põhisel pole turul võrreldavaid tehinguid toimunud. Hindamisel on kasutatud investeerimisväärtuse arvutamise meetodit.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 tuhandest kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 tuhande krooni kantakse kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtja saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed 5 - 7,5 %

Muu inventar, tööriistad ja sisseseade

Immateriaalne põhivara

Rajatised 5 - 20 %

10 - 20 %

5 - 10 %

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on järgmised 10-20%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud renditehingud kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikul) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 16.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

AS Ülemiste City aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS Ülemiste City on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulude ja dividenditulude kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistevõime tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	77	0
Arvelduskontod	11 873	9 929
Tähtajalised hoiused	1 081	0
Kokku raha	13 031	9 929

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 913	5 919	4,23
Muud nõuded	3 717	3 589	
Ettemaksed	2 632	2 591	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 262	12 099	

Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud klientidele järgmisel aruandeperioodil edasiesitatavaid kütte-, elektrienergia- ja veekulusid. Nõuet kinnistu müügi eest Erahariduskeskuse Kinnisvara ASile summas 5 000 tuhat krooni on kajastatud lühiajalise osana 3 000 ja pikaajalise osana 2 000 tuhat krooni (vaata lisa 23).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 939	6 850	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 026	-931	
Kokku nõuded ostjate vastu	7 913	5 919	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-931	-1 363	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	312	1 086	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 979	-654	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	572		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-3 026	-931	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	957	2 150
Üksikisiku tulumaks	115	154
Erisoodustuse tulumaks	8	6
Sotsiaalmaks	216	283
Kohustuslik kogumispension	1	12
Töötuskindlustusmaksed	24	6
Maamaks	42	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 363	2 611

Lisa 6 Varud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	109	128
Kokku varud	109	128

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		1 098 400
Ostud ja parendused		5 944
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		90 567
Ümberklassifitseerimised		269 289
31.12.2008		1 464 200
Ostud ja parendused		3 958
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-22 809
Ümberklassifitseerimised		27 921
31.12.2009		1 473 270
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 494	97 530

Kinnisvarainvesteeringute väärtuses sisalduvad lõpetamata ehituse projektid summas 10 514 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringute väärtusest seisuga 31.12.2009 on 553 472 tuhat krooni hinnatud ehitusõiguse väärtuse põhjal, ülejäänud kinnisvarainvesteeringud on 31.12.2009 seisuga kajastatud turutehingute põhjal. 2008 aasta kinnisvarainvesteeringuid hinnati saadava renditulu ja maa hinna alusel, 2009 aasta kinnisvarainvesteeringu hindamisel ei olnud juhatusel võimalik toetuda turuväärtusele, kuna rahvusvahelise hindaja hinnangu põhiseelt pole turul võrreldavaid tehinguid toimunud. Hindamisel on kasutatud investeerimisväärtuse arvutamise meetodit. Kinnisvarainvesteeringute soetusi läbi lõpetamata ehitise vaata lisa 8 ning kahjumit kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest vaata lisa 22.

2008 aastal soetati kinnisvarainvesteering kapitalirendi tingimustel summas 1 156 tuhat krooni, võlgnevus seisuga 31.12.2009 on 933 tuhat krooni (vaata lisa 10).

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

										Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2007										
Soetusmaksumus	15 650	29 038	492	1 221	1 713	1 693	195 566	1 070	196 636	244 730
Akumuleeritud kulum	0	-213	-209	-541	-750	-356	0	0	0	-1 319
Jääkmaksumus	15 650	28 825	283	680	963	1 337	195 566	1 070	196 636	243 411
Ostud ja parendused	0	1 203	352	1 084	1 436	348	120 111	895	121 006	123 993
Amortisatsioonikulu	0	-2 175	-90	-163	-253	-331	0	0	0	-2 759
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0	-58	0	0	0	-58
Müügid	0	0	0	-933	-933	0	0	0	0	-933
Ümberklassifitseerimised	0	24 693	0	0	0	178	-293 663	-551	-294 214	-269 343
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	0	0	0	178	0	-551	-551	-373
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	24 693	0	0	0	0	0	0	0	24 693
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	-269 343	0	-269 343	-269 343
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0	0	-24 320	0	-24 320	-24 320
Muud muutused	0	0	0	548	548	0	0	0	0	548
31.12.2008										
Soetusmaksumus	15 650	54 934	844	1 372	2 216	2 161	22 014	1 414	23 428	98 389
Akumuleeritud kulum	0	-2 388	-299	-156	-455	-687	0	0	0	-3 530
Jääkmaksumus	15 650	52 546	545	1 216	1 761	1 474	22 014	1 414	23 428	94 859
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	3 142	5 907	230	6 137	9 279
Amortisatsioonikulu		-3 206	-129	-184	-313	-640	0	0	0	-4 159
Müügid	0	0	0	0	0	-22	0	-1 155	-1 155	-1 177
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	0	0		-27 921	0	-27 921	-27 921
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	0	0	-27 921	0	-27 921	-27 921
31.12.2009										
Soetusmaksumus	15 650	54 934	844	1 372	2 216	5 246	0	489	489	78 535
Akumuleeritud kulum	0	-5 594	-428	-340	-768	-1 292	0	0	0	-7 654
Jääkmaksumus	15 650	49 340	416	1 032	1 448	3 954	0	489	489	70 881

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Maa	2 300	0
Masinad ja seadmed	0	933
Transpordivahendid	0	933

Muu materiaalne põhivara	57	0
Kokku	2 357	933

2008 aastal soetati kapitalirendi tingimustel masinad summas 1 432 tuhat krooni, kapitalirendi kohustus seisuga 31.12.2009 on 1 124 tuhat krooni, vaata lisa 10.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	297	52	1 580	1 929
Akumuleeritud kulum	-46	-17	-70	-133
Jääkmaksumus	251	35	1 510	1 796
Ostud ja parendused	21	48	0	69
Amortisatsioonikulu	-63	-16	-178	-257
Ümberklassifitseerimised	0	54	0	54
31.12.2008				
Soetusmaksumus	318	154	1 580	2 052
Akumuleeritud kulum	-109	-33	-248	-390
Jääkmaksumus	209	121	1 332	1 662
Ostud ja parendused	26	200	0	226
Amortisatsioonikulu	-66	-49	-178	-293
Müügid	0	-61	0	-61
31.12.2009				
Soetusmaksumus	344	285	1 580	2 209
Akumuleeritud kulum	-175	-74	-426	-675
Jääkmaksumus	169	211	1 154	1 534

Lisa 10 Kapitalirent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	1 124	186	938	
Kinnisvarainvesteering	933	221	712	
Kapitalirendikohustused kokku	2 057	407	1 650	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Masinad ja seadmed	1 299	175	1 124	
Kinnisvarainvesteering	1 140	207	933	
Kapitalirendikohustused kokku	2 439	382	2 057	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	1 171	1 171
31.12.2008	1 386	1 386

AS Ülemiste City on kapitalirendi tingimustel soetanud masinaid ja kinnisvara. Kapitalirendi intressimäär on 6,02-6,52%, alusvaluutaks on eesti kroon. Kapitalirendi korras soetatud masinad kajastuvad lisas 8, kinnisvarainvesteeringud lisas 7, kapitalirendikohtus lisas 12.

Lisa 11 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	102 494	97 530	17
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	82 024	97 066	
1-5 aasta jooksul	161 804	374 579	
Üle 5 aasta	19 283	126 256	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 473 270	1 424 000	7
Kokku	1 473 270	1 424 000	

AS Ülemiste City on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Välja renditud kinnisvara bilansiline maksumus on toodud lisas 7. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu 102 494 tuhat krooni, vaata müügitulu lisa 17.

Lisa 12 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud					
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	692 167	28 274	663 893		
Pikaajalised laenud kokku	692 167	28 274	663 893		
Kapitalirendikohustused kokku	2 057	407	1 650		10
Laenukohustused kokku	694 224	28 681	665 543		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	10	10			
Lühiajalised laenud kokku	10	10			
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	715 343	26 173	689 170		
Võlakohustus maa erastamise eest	3 147	789	2 358		
Pikaajalised laenud kokku	718 490	26 962	691 528		
Kapitalirendikohustused kokku	2 439	382	2 057		10
Laenukohustused kokku	720 939	27 354	693 585		

Ettevõtte pikaajaliste pangalaenude intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1.25-1.75%. Laenude tagatiseks on kõik Ülemiste City AS-ile kuuluvad kinnistud. Laenukohustuste alusvaluuta on euro.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 576	13 920	
Võlad töövõtjatele	599	729	
Maksuvõlad	1 363	2 611	5
Muud võlad	13	0	
Saadud ettemaksed	5 005	6 874	14
Kohustus konsolideerimisgrupi ees	10 938	10 914	24
Kokku võlad ja ettemaksed	33 494	35 048	

Kohustusena konsolideerimisgrupi ees on kajastatud Mainor ASilt saadud laenu 7 700 tuhat krooni ja võlgnevust konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele, vaata lisa 24. Võlgade ja ettemaksete saldo seisuga 31.12.2009 sisaldab lühiajalist osa summas 30 392 tuhat krooni ja pikaajalist osa summas 3 102 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2008 vastavalt 31 134 ja 3 914 tuhat krooni.

Lisa 14 Saadud ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjate ettemaksed	4 292	6 312	
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	713	562	
Kokku saadud ettemaksed	5 005	6 874	13

Lisa 15 Eraldised

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2009
Töövõime kaotuse kompensatsioon	5 032	-114	4 918
Kokku eraldised	5 032	-114	4 918
	31.12.2007	Moodustamine/ korrigimine	31.12.2008
Töövõime kaotuse kompensatsioon	4 854	178	5 032
Kokku eraldised	4 854	178	5 032

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni tasumise kohustust. Saldo seisuga 31.12.2009 sisaldab lühiajalist osa summas 729 tuhat krooni ja pikaajalist osa summas 4 189 tuhat krooni, seisuga 31.12.2008 vastavalt 729 ja 4 303 tuhat krooni.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Pangagarantii	17 700	17 700
Kokku tingimuslikud kohustused	17 700	17 700

AS Ülemiste City on andnud pangagarantii AS-i Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks summas 17 700 tuhat krooni. Lepingu tähtaeg on 01.02.2013.a.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	320 000	320 000
Aktsiate arv (tk)	32 000 000	32 000 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Põhikirja kohaselt on AS Ülemiste City miinimumkapital 200 000 tuhat krooni ja maksimumkapital 800 000 tuhat krooni. 2008. aastal ostis AS Ülemiste City tagasi 3 428 omaaktsiat, makstes nende eest 34 tuhat krooni. 2008. aastal toimunud aktsiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 1 750 000 uut 10 kroonise nimiväärtusega aktsiat, mille eest tasuti rahas. 2008. aastal suurendati aktsiakapitali 300 934 tuhande krooni võrra fondiemissiooni teel aazio ja kasumi arvelt kuni 320 000 tuhande kroonini selliselt, et lasti välja 30 093 428 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni.

2008. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 2 604 tuhat krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 692 tuhat krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 516 669 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 108 500 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 408 169 tuhat krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõiblikku kasumit seisuga 31.12.2009. a.

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	102 687	98 187	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	102 687	98 187	
Kokku müügitulu	102 687	98 187	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2009	2008	Lisa nr
Renditulu	102 494	97 530	7,11
Metallist jäätmete müük	4	279	
Transporditeenused	23	250	
Muud	166	128	
Kokku müügitulu	102 687	98 187	

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 325	65
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		90 567
Traavid, viivised ja hüvitised	2 597	2 574
Muud	449	713
Kokku muud äritulud	5 371	93 919

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	-5	-26
Energia	-631	-686
Elektrienergia	-585	-517
Soojusenergia	-46	-169
Valvekulud	-492	-232
Vesi ja kanalisatsioon	-13	-16
Kinnisvara korrashoiu kulud	-2 609	-3 628
Prügivedu	-126	-176
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 876	-4 764

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Energia	-229	-200
Kütus	-229	-200
Mitmesugused bürookulud	-247	-146
Uurimis- ja arengukulud	-242	-751
Lähetuskulud	-33	-219
Koolituskulud	-80	-239
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 054	-1 063
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-4 168	-218
Juhtimistasu	-8 911	-4 704
Juriidilised teenused	-1 590	-1 674
Reklaamikulud	-619	-765
Põhivarade hooldus ja kindlustus	-1 850	-942
Muud	-3 844	-4 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 867	-15 105

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-4 736	-6 481
Sotsiaalmaksud	-1 697	-2 148
Pensionikulu	-671	-659
Kokku tööjõukulud	-7 104	-9 288
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	18

Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-22 809	
Trahvid, viivised ja hüvitised	-26	-21
Kokku muud ärikulud	-22 835	-21

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	129	192
Intressikulud	-29 388	-46 889
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-22	-55
Muud finantstulud ja -kulud	-50	
Kokku finantstulud ja -kulud	-29 331	-46 752

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Smart City Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mainor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	18	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 007	10 938	5 000	10 914
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		834		

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	60	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 406	8 308	3 815	5 789
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	174	2 957	28	1 214

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	429	483

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on: Erahariduskeskus AS, Erahariduskeskuse Kinnisvara AS, Dvigatel Regital AS, Dvigatel-Energeetika AS, Rekman AS, Mainor AS. Tegev- ja kõrgem juhtkond: Logit Eesti AS, Kristosten AS, Nets OÜ, M.G.M.Capital Partners OÜ. Olulise mõju all olevad ettevõtjad: Roosisaar OÜ, Bioinvest OÜ.

Kuludes on kajastatud 2009 aastal juhtimistasud 8 796 (2008 a. 4 704), energiakulu 1 634 (2008 a. 1 600), laenu intress 772 (2008 a. 580) ning muud kulud 124 (2008 a. 119) tuhat krooni. Tuludes on kajastatud renditulused 2009 aastal 2 579 ja 2008 aastal 3 843 tuhat krooni. Kohustuste saldos sisaldub Mainor ASilt saadud laen 2009 a. 7 700 ja 2008 a. 8 063 tuhat krooni. Laenu intress on 10% aastas. Nõudena 5 000 tuhat krooni on kajastatud kinnistu müüki Erahariduskeskuse Kinnisvara ASile 2006 aastal.

Lisa 26 Sündmused pärast bilansipäeva

Ülemiste City AS sõlmis 25.03.2010 koostöölepingu, mille kohaselt luuakse koos Soome börsifirma Technopolis Plc-ga Targa Äri linna arendamiseks uus ühisfirma Technopolis Ülemiste AS, millest Technopolis saab 51%-lise osaluse. Leping hõlmab kolmandiku linnaku territooriumist, ülejäänud kaks kolmandikku jääb jätkuvalt AS-ile Ülemiste City, kes seda edasi arendab.

Aruande digitaallkirjad

aktsiaselts Ülemiste City (registrikood: 10348595) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT JOSTOV	Juhatuse liige	03.06.2010
REIN SUURVÄLI	Juhatuse liige	03.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ülemiste City aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Ülemiste City raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale vandeaudiitori aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanouetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

AS Ülemiste City kajastab kinnisvarainvesteeringuid summas 1 473 miljonit krooni õiglase väärtuse meetodil.

Lisas 7 on juhtkond selgitanud kinnisvarainvesteeringute hindamisel aruandeperioodil võrdlusperioodiga võrreldes erineva hindamismeetodi kasutamise põhjuseid. Meie poolt kasutatavad auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat tõendusmaterjali selle kohta, mis oleks 553.5 miljoni krooni väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtus 31 detsember 2009 seisuga juhul kui neid oleks sarnaselt varasematele perioodidele kajastatud diskonteeritud rahavoogude ja võrreldava hinna põhimõtetest lähtuvalt ning mis ulatuses, kui üldse, võiks see mõjutada 2009 kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tekkinud kahjumi summat.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Ülemiste City finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Erki Usin
Vandeaudiitor

3. juuni 2010

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Ülemiste City (registrikood: 10348595) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	03.06.2010
ERKI USIN	Vandeaudiitor	03.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	499 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 593
Kokku	516 669
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	880
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	515 789
Kokku	516 669

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	102494000	99.81%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	166000	0.16%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	23000	0.02%	Ei
Jäätmete ja jääkide hulgikaubandus, taara ja pakendite kokkuost	46771	4000		Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101106
Telefon	+372 6 101 104
Faks	+372 6101120
Faks	+372 6 101 161
E-posti aadress	Anne2@ulemistecity.ee
E-posti aadress	info@ulemistecity.ee