

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Ärinimi: Ülemiste City AS

Registrikood: 10348595

Aadress: Lõõtsa 6
11415, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 101 109

Fax: +372 6 101 120

E-post: info@ulemistecity.ee

Veebilehe aadress: www.ulemistecity.ee



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	10
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 8 Laenukohustused	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Maksunõuded ja kohustused	18
Lisa 11 Kapitali- ja kasutusrent	18
Lisa 12 Muud pikaajalised võlad	19
Lisa 13 Eraldised	19
Lisa 14 Omakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 19 Muud ärikulud	21
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 22 Panditud vara	22
Lisa 23 Antud garantiid	23
Audiitori järeldusotsus.....	24
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	25
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	26
AS Ülemiste City müügitulu vastavalt EMTAK 2008	27



Juhatus 2008. aasta tegevusaruanne

Ülemiste City on klienditeenindusettevõte, mille peamiseks eesmärgiks on arendada oma territooriumil välja inimsõbralik ja innovatiivne töökeskond teadmistepõhiste ettevõtetele. Ülemiste City arendus on suunatud lisaks kinnisvaraarendusele ka ettevõtete omavahelise koostöö arendamisele ja 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.

2008.aasta lõpuks oli välja ehitatud 45 000 m² kaasaegset büroo ja kontoripinda ja Ülemiste Citys töötas igapäevaselt ca 3 500 inimest. Lisaks sellele on Ülemiste City hallata ca 120 000 m² tööstus- ja laopinda.

2008.a. tähtsamad investeeringud

2008.a. jooksul valmis Ülemiste Citys kaks uut ärimaja aadressidel Lõdtsa 2B ja Lõdtsa 8. Kirjeldatud hoonete brutopind kokku on 18 000 m². Lisaks kirjeldatud hoonetele valmis 2008 aasta septembris ka Ülemiste City südames asuv park, mis moodustab olulise elemendi kaasaegse töökeskonna arendamisel. 2008 aastal investeeris Ülemiste City arendustegevusse kokku 135 miljonit krooni.

Majanduskeskkonna areng ja 2009 aasta väljavaated

2009.a. investeerimis- ja arendustegevus on sõltuvuses üldise majanduskeskkonna arengutest. Seoses majanduskasvu aeglustumisega on ettevõtetel suur surve kulude kokkuhoidmisele ja ettevõtete ekstensiivne areng ei jätku sellisena kui eelmistel aastatel. Ettevõtted otsivad uues majanduskeskkonnas uut tasakaalupunkti nii kulude suuruse kui ka võimaliku müügitulu osas. See tekitab olukorra kus nõudlus kvaliteetse töökeskonna ja uute büroopindade järgi muutub väiksemaks ja läbirääkimiste perioodid pikemaks.

Ülemiste City 2009.a. arendustegevus on suunatud eelkõige lisateenuste väljatöötamisele ja Ülemiste City enda tegevuse efektiivsemaks muutmisele. Suuremaid kinnisvaraarendusi 2009.a. Ülemiste City ei planeeri.

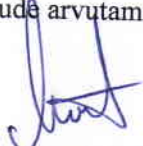
Ülemiste City jätkab teise arendusetapi ettevalmistamist ja 2009 aasta jooksul valmivad ehituprojektid 5 uuele hoonetele, mille ehituse alustamise otsus sõltub eelkõige turu olukorrast.

Jätkuvalt on menetluses uus detailplaneering Ülemiste City maa-alale, mis peaks kinnitatud saama 2009. aastal.

AS Ülemiste City müügitulu ulatus 2008. majandusaastal 98 187 tuhande kroonini, kasvades võrreldes möödunud majandusaastaga 80 protsendi võrra. 2008. aastal tõi ettevõtte 112 430 tuhat krooni puhaskasumit.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2008	2007
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	14,8%	16,9%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	7,6%	9,2%
3. Käibe ärirentaablus (%)	162,8%	171,3%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	114,5%	145,7%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	0,4	0,2
6. Dividenditase (%)	3,3%	1,9%
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	80,4%	31,9%

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

Juhatus liige  A. Veskimäe

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

Keskmine töötajate arv oli 22 ning palkade ja lisatasude kogusumma 5 977 tuhat krooni, Ülemiste City AS juhatuse liikmete tasu moodustas aruandeaastal 483 tuhat krooni, nõukogu liikmetele 2008. a tasu ei makstud.



Andre Veskimäe
Juhatuse liige



Rein Suurvälgi
Juhatuse liige



Juhatuse liige

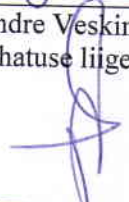
A. Veskimäe

Raamatupidamise aastaaruanne**Juhatuse deklaratsioon**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 23 esitatud 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.



Andre Veskimeister
Juhatuse liige

Rein Suurväli
Juhatuse liige

29. mai 2009. a

Juhatuse liige



A. Veskimeister

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
29.05.2009

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007 (korrigeeritud)*
KÄIBEVARA			
Raha	2	9 929	1 126
Nõuded ja ettemaksed	3	10 099	16 310
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	21	2 000	1 018
Varud	4	128	0
KÄIBEVARA KOKKU		22 156	18 454
PÕHIVARA			
Pikaajalised nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	21	3 000	4 000
Kinnisvarainvesteeringud	5	1 464 200	1 098 400
Materiaalne põhivara	6	94 859	243 411
Immateriaalne põhivara	7	1 662	1 796
PÕHIVARA KOKKU		1 563 721	1 347 607
VARAD KOKKU		1 585 877	1 366 061
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	27 354	30 888
Võlad ja ettemaksed	9	20 262	44 401
Lühiajalised kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	21	10 872	10 379
Lühiajalised eraldised	13	729	704
Lühiajalised kohustused kokku		59 217	86 372
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	21	42	93
Pikaajalised laenukohustused	8	693 585	575 842
Muud pikaajalised võlad	12	3 872	2 038
Pikaajalised eraldised	13	4 303	4 150
Pikaajalised kohustused kokku		701 802	582 123
KOHUSTUSED KOKKU		761 019	668 495
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	14	320 000	1 600
Ülekurs		0	143 000
Kohustuslik reservkapital		160	40
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		392 268	473 615
Aruandeaasta puhaskasum		112 430	79 311
OMAKAPITAL KOKKU		824 858	697 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 585 877	1 366 061

*Korrigeeritud andmed 31.12.2007 kohta on esitatud lisas 1.

Juhatuse liige



A. Vesikimeister

For identification purposes only



19.05.2009

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

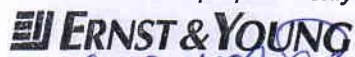
	Lisa	2008	2007 (korrigeeritud)*
ÄRITULUD			
Müügitulu	15	98 187	54 441
Muud äritulud	16	93 919	76 364
ÄRITULUD KOKKU		192 106	130 805
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	-4 764	-2 361
Mitmesugused tegevuskulud	18	-15 105	-23 770
Tööjõu kulu			
Palgakulu		-6 637	-4 258
Sotsiaalmaksud		-2 149	-1 418
Pensionikulu		-502	-4 926
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	-3 054	-805
Muud ärikulud	19	-21	-7
ÄRIKULUD KOKKU		-32 232	-37 545
ÄRIKASUM		159 874	93 260
Finantstulud ja -kulud	20	-46 752	-12 994
KASUM/KAHJUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		113 122	80 266
Tulumaks	14	-692	-955
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		112 430	79 311

*Korrigeeritud andmed 2007 kohta on esitatud lisas 1.

Juhatuse liige



A. Vesikimeister

For identification purposes only

 09.05.2009

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			(korrigeeritud)*
Aruandeaasta ärikasum		159 874	93 260
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	3 054	805
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	5	-90 567	-75 155
Kasum põhivara müügist		65	0
Valuutakursi kahjum	20	-55	-194
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		6 229	16 727
Varude muutus		-128	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-21 685	53 120
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		56 787	88 563
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	5	-5 944	-877
Lõpetamata ehituse soetus	6	-119 850	-457 250
Materiaalse põhivara soetus	6	-1 554	-685
Immateriaalse põhivara soetus	7	-69	-310
Saadud intressid	20	192	110
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-127 225	-459 012
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud		150 143	556 415
Laenude tagasimaksed		-37 923	-165 995
Makstud intressid	20	-46 889	-15 842
Makstud dividendid	14	-2 604	-3 386
Makstud ettevõtte tulumaks	14	-692	-955
Tasutud kapitalirendimaksed	11	-260	-276
Aktsiate emiteerimine		17 500	0
Omaaktsiate tagasiostmine		-34	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		79 241	369 961
RAHAVOOD KOKKU		8 803	-488
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus		8 803	-488
Raha perioodi alguses		1 126	1 013
Ühinemisega saadud raha		0	601
Raha perioodi lõpus		9 929	1 126

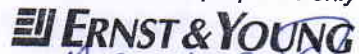
*Korrigeeritud andmed 2007 kohta on esitatud lisas 1.

Juhatuse liige



A. Vesikmeister

For identification purposes only



25.05.2009

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

	Aktiikapital	Ülekurs	Oma- aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 31.12.2006	400	0	0	40	238 764	239 204
Makstud dividendid	0	0	0		-3 386	-3 386
Aktiikapitali suurendamine	1 200	0	0	0	-1 200	0
Ühinemisleping						
Dvigatel ASiga	0	143 000	0	0	239 437	382 437
2007. aasta kasum	0	0	0	0	79 311	79 311
Saldo 31.12.2007						
(korrigeeritud)*	1 600	143 000	0	40	552 926	697 566
Kohustusliku reserv- kapitali suurendamine	0	0	0	120	-120	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-2 604	-2 604
Aktsiate emiteerimine	318 434	-143 000	0	0	-157 934	17 500
Tagasiostetud omaaktsiad	0	0	-34	0	0	-34
Aktiikapitali vähendamine	-34	0	34	0	0	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	112 430	112 430
Saldo 31.12.2008	320 000	0	0	160	504 698	824 858

*Korrigeeritud andmed 31.12.2007 kohta on esitataud lisas 1.

Täpsem informatsioon aktiikapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Juhatuses liige



A. Vesikmeister

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 29.05.2009

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldpõhimõtted

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 tavaid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2008.a ja lõppes 31. detsember 2008.a. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud tuhandetes Eesti kroonides.

Eelmise perioodi andmete korrigeerimine

(tuhandetes kroonides)

2008. aastal hinnati 2007. aastal Ülemiste City ASiga liitunud Dvigatel ASi endiste töötajate töövõimetuse kaotuse hüvitiste ja personaalpensiooni maksamise kohustus ning muudeti selle võrra 2007 aasta andmeid.

2008. aastal korrigeeriti AS Ülemiste City kinnisvaraportfelli 2007. aasta eksperthinnangute baasil koostatud turuväärtust, Colliers International OÜ on tagasiulatuvalt korrigeerinud oma koostatud eksperthinnangut, rakendades 2008. aasta kohta teostatud eksperthinnanguga sarnast lähenemist. 2007. aasta uuendatud turuväärtuse hinnangu muutuse põhjuseks on eelkõige parima kasutuse kontseptsiooni käsitlus tulenevalt erinevast turuolukorra tõlgendusest ja saadaolevast informatsioonist. 2007. aastal ning 2008. aasta alguses oli vaade turuolukorrale ning perspektiivile optimistlikum võrreldes 2009. aasta esimese kvartaliga, mis on tagasivaateliselt konservatiivsem lähenemine eelkõige olemasoleva kasutuse põhisel (olemasoleva rahavoo otsekapitaliseerimine või võrdlusmeetod) mitte arenduspotentsiaali põhisel (residuaalmeetod või arenduspotentsiaalipõhine võrdlusmeetod).

Seoses uuendatud hinnangutega muutusid 2007. a raamatupidamise aastaaruande alljärgnevad kirjed:

	Kajastatud 2007. a aruandes	Muutus	Korrigeeritud 2007. a
Bilansikirje			
Kinnisvarainvesteeringud	1 318 900	-220 500	1 098 400
Lühiajalised eraldised	0	+704	704
Pikaajalised eraldised	0	+4 150	4 150
Aruandeaasta puhaskasum	304 665	-225 354	79 311
Kasumiaruande kirje			
Muud äritulud	296 864	-220 500	76 364
Pensionikulu	-72	-4 854	-4 926
Ärikasum	318 614	-225 354	93 260
Aruandeaasta puhaskasum	304 665	-225 354	79 311
Rahavoogude aruande kirje			
Aruandeaasta ärikasum	318 614	-225 354	93 260
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	-295 655	-220 500	-75 155
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	48 266	+4 854	53 120
Omakapitali muutuste aruande kirje			
Jaotamata kasum	778 280	-225 354	552 926
Omakapital kokku	922 920	-225 354	697 566

Tulude arvestus

Tulud ja kulud 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Raha ja raha ekvivalendid

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid kajastatakse arendamisperioodi vältel materiaalse põhivarana, real „lõpetamata ehitis“

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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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 põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates 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	5 - 20 %
Immateriaalne põhivara	10 - 20 %
Rajatised	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

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara 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 aastast on järgmised 10-20%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude gruppis, 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.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korregeeritud 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

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 osapoolele.

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.

Ettevõtte tulumaks

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 14.

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.

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.

Kapitali- ja kasutusrendid

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 (intressikulu) 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 amortisatsiooniperioodiks 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.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused majandusaasta lõpu seisuga on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

AS Ülemiste City rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	0	1
Hansapank arvelduskonto	190	4
SEB Eesti Ühispank arvelduskonto	9 739	1 121
Kokku	9 929	1 126

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	4 850	2 732
Ebatõenäoliselt laekuvad arved*	-931	-1 363
Ettemaksed tarnijatele	0	107
Maksude ettemaksed (lisa 10)	0	8 912
Muud lühiajalised nõuded**	3 589	2 751
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 591	3 171
Kokku	10 099	16 310

* Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas ostjate vastu toimusid järgmised muutused (aasta kohta):

	2008	2007
Saldo perioodi alguses	-1 363	-369
Täiendavalt kajastatud allahindlus	-654	-1052
Laekunud ebatõenäolised nõuded	1 086	58
Saldo perioodi lõpus	-931	-1 363

** Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud klientidele järgmisel aruandeperioodil edasiesitatavaid kütte-, elektrienergia- ja veekulusid.

Lisa 4. Varud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad	128	0
Varud kokku	128	0



Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2006	256 000
Renoveerimine	877
Ümberklassifitseerimine (lisa 6)	339 933
Ühinemisleping Dvigatel ASiga	426 435
Kasum õiglase väärtuse muutusest	75 155
Saldo 31.12.2007	1 098 400
Renoveerimine	5 944
Ümberklassifitseerimine (lisa 6)	269 289
Kasum õiglase väärtuse muutusest	90 567
Saldo 31.12.2008	1 464 200

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 15.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Maa	Rajatised	Masina- ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitis ja ettevõtted	Kokku
2007 a						
Soetamine	0	0	40	645	457 250	457 935
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	10 798	0	0	-12 177	-1 379
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	0	-339 933	-339 933
Ühinemislepinguga soetamine	15 650	18 240	0	51	81 680	115 621
Aruandeaasta kulum	0	-213	-234	-225	0	-672
Jääkväärtus 31.12.2007	15 650	28 825	963	1 337	196 636	243 411
Soetusmaksumus	15 650	29 038	1 713	1 693	196 636	244 730
Akumuleeritud kulum	0	-213	-750	-356	0	-1 319
2008 a						
Soetamine	0	1 203	1 436	348	121 006	123 993
Sh kapitalirendiga soetamine	0	0	1 432	0	1 156	2 588
Ümberklassifitseerimine põhivara rühmade sees		24 693		178	-24 871	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks, lisa 5	0	0	0	0	-269 289	-269 289
Ümberklassifitseerimine immateriaalseks varaks, lisa 7	0	0	0	0	-54	-54
Müük			-933	0	0	-933
Mahakandmine	0	0	0	-58	0	-58
Müüdnud põhivara kulum			548	0	0	548
Mahakantud põhivara kulum	0	0	0	38	0	38
Aruandeaasta kulum	0	-2 175	-253	-369	0	-2 797
Jääkväärtus 31.12.2008	15 650	52 546	1 761	1 474	23 428	94 859
Soetusmaksumus	15 650	54 934	2 216	2 161	23 428	98 389
Akumuleeritud kulum	0	-2 388	-455	-687	0	-3 530

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi tingimustel (vaata lisa 11) varaobjekte järgmiselt:
(tuhandetes kroonides)

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus
31.12.2007. a		
Soetusmaksumus	1 351	0
Bilansiline jääkväärtus	717	0
31.12.2008. a		
Soetusmaksumus	1 432	1 156
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks	0	-1 156
Bilansiline jääkväärtus	1 386	0

Lisa 7. Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

Jääkväärtus 31.12.2006	240
Soetamine	1 689
Sh ülekantud lõpetamata põhivarast (lisa 6)	1 379
Aruandeaasta kulum	-133
Jääkväärtus 31.12.2007	1 796
Soetamine	123
Sh ülekantud lõpetamata põhivarast (lisa 6)	54
Aruandeaasta kulum	-257
Jääkväärtus 31.12.2008	1 662

Lisa 8. Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku	Tähtaeg	Intressi- määr, %
Pikaajalised pangalaenud	25 074	572 390	597 464	2013	
Kapitalirendi kohustus (lisa 11)	146	305	451	2009	6,02-6,52
Võlakohustus maa erastamise eest	1 258	3 147	4 405	2015	10
Lühiajaline laen/faktooring	4 410	0	4 410		
Kohustused seisuga 31.12.2007	30 888	575 842	606 730		
Pikaajalised pangalaenud*	26 172	689 170	715 342	2013	
Kapitalirendi kohustus (lisa 11)	383	2 057	2 440	2009-13	6,02-6,52
Võlakohustus maa erastamise eest	789	2 358	3 147	2015	10
Lühiajaline laen**	10	0	10	2009	0
Kohustused seisuga 31.12.2008	27 354	693 585	720 939		

* Ettevõtte pikaajaliste pangalaenude intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1.25-1.75%. Informatsioon laenude tagatiseks seatud hüpoteekide ja ühishüpoteegi kohta on toodud lisa 22. Laenukohustuste alusvaluuta on euro. **Lühiajalise laenuna on kajastatud krediitkaardi võlgnevus.



Lisa 9. Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Tarnijatele tasumata summad	13 920	40 489
Võlad töövõtjatele	729	644
Maksuvõlad (lisa 10)	2 611	498
Muud võlad*	3 002	2 770
Kokku	20 262	44 401

* Muud võlad seisuga 31.12.2008 koosnevad AS Merko ettemaksust summas 1 000 tuhat krooni ja rentnike ettemaksetest summas 1 441 tuhat krooni ja ettemakstud tulevaste perioodide tuludest 561 tuhat krooni.

Rendi pikaajalise osa ettemakse on toodud lisa 12.

Lisa 10. Maksunõuded ja -kohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008		31.12.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	2 150	8 912	0
Sotsiaalmaks	0	283	0	269
Kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	0	154	0	143
Ettevõtte tulumaks	0	6	0	70
Töötuskindlustusmaksed	0	6	0	5
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	12	0	11
Kokku	0	2 611	8 912	498

Lisa 11. Kapitali- ja kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte kui rentnik:

AS Ülemiste City on kapitalirendi tingimustel soetanud masinaid ja seadmeid ja kinnisvara (vaata ka lisa 6).

Nimetatud soetustest on ettevõttel seisuga 31. detsember järgmised kohustused (vaata ka lisa 8):

	2008	2007
Kohustuse lühiajaline osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	382	146
Kohustuse pikaajaline osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	2 057	305
Kapitalirendi võlgnevus kokku	2 439	451
Tasumise lõpptähtaeg	2009-13. a	2008-09. a
		6 kuu EUR
		Libor +
Intressimäär	6,02-6,52%	3,04%
Alusvaluutad	EEK	EEK



AS Ülemiste City on kasutusrendi tingimustel rentinud sõiduaautosid. Nimetatud soetustest on ettevõttel järgmised maksed:

	31.12.2008	31.12.2007
Aruandeaasta rendikulu	44	119
Lühiajaline osa-maksetähtajaga kuni 1 aasta	43	108
Pikaajaline osa –maksetähtajaga kuni 1-5 aastat	16	106
Kasutusrendi võlgnevus kokku	59	214
Tasumise lõpptähtaeg	2009 - 2010.a	2008 - 2010.a

Ettevõtte kui rendileandja:

AS Ülemiste City on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisas 5. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 97 530 tuhat krooni (vt. lisa 15). Tulevaste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest jaguneb alljärgnevalt (tuhandetes kroonides):

Kuni 1 aasta	97 066
1 kuni 5 aastat	374 579
Üle 5 aasta	126 256

Lisa 12. Muud pikaajalised võlad (tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud ettemaksed rentnikelt	3 872	2 038
Kokku	3 872	2 038

Rendi lühiajaline osa on esitatud lisas 9.

Lisa 13. Eraldised (tuhandetes kroonides)

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Eraldised 31.12.2007	704	4 150	4 854
Eraldised 31.12.2008	729	4 303	5 032

Eraldisena on kajastatud endistele Dvigatel AS töötajatele töövõime kaotuse hüvitiste ja personaalpensioni tasumise kohustust.

Lisa 14. Omakapital (tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	320 000	1 600
Aktsiate arv (tk)	32 000 000	160 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

2008. aastal ostis AS Ülemiste City tagasi 3 428 omaaktsiat, makstes nende eest 34 tuhat krooni. 2008. aastal toimunud aktiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 1 750 000 uut 10 kroonise nimiväärtusega aktsiat, mille eest tasuti rahas. 2008. aastal suurendati aktiakapitali 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. Põhikirja kohaselt on AS Ülemiste City miinimumkapital 200 000 tuhat krooni ja maksimumkapital 800 000 tuhat krooni.

2008. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 2 604 tuhat krooni (2007. a vastavalt 3 386 tuhat krooni). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 692 tuhat krooni (2007. a summas 955 tuhat krooni).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 504 698 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 105 987 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 398 711 tuhat krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008. a.

Lisa 15. Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

AS Ülemiste City müügitulu on geograafiliselt seotud ainult Eestiga ja jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2008	2007
Renditulu	97 530	54 230
Metallist jäätmete müük	279	0
Transporditeenused	250	211
Muud	128	0
Kokku müügitulu	98 187	54 441

Lisa 16. Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2008	2007
Saadud leppeintressid	2 574	997
Kasum põhivara müügist	65	0
Muud äritulud	713	212
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest (lisa 5)	90 567	75 155
Kokku muud äritulud	93 919	76 364

Lisa 17. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes kroonides)

	2008	2007
Ostetud teenused	-3 804	-1 534
Elekter ja küte	-686	-330
Vesi ja kanalisatsioon	-16	-42
Tuletõrje- ja valvekulud	-232	-454
Remondimaterjalid, tööriistad	-26	-1
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 764	-2 361

Lisa 18. Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2008	2007
Juhtimisteenused	-4 704	-3 581
Juriidiline abi	-1 621	-5 416
Arengukulud	-751	-3 209
Põhivara hooldus ja remont	-942	-1 606
Muud ostetud teenused	-3 611	-5 928
Lootusetud nõuded	-218	-995
Maamaks	-1 063	-184
Muud kulud	-2 195	-2 851
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 105	-23 770

Lisa 19. Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2008	2007
Makstud viivised ja trahvid	-21	-7
Kokku muud ärikulud	-21	-7

Lisa 20. Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2008	2007
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	192	110
Intressikulud	-46 889	-17 036
Kahjum valuutakursi muutustest	-55	-194
Juhtkonna boonuse ¼ arvestuslik osa	0	4 126
Kokku finantstulud ja -kulud	-46 752	-12 994

Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega

(tuhandetes kroonides)

Ülemiste City AS seotud osapooled on:

- a) suuremad aktsionärid: AS Smart City Group, Logit Eesti AS, Kristosten OÜ; Smart City Group ASi enamusaktsionär on omakorda Mainor AS
- b) juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted: Griffen Management OÜ, Roosisaar OÜ;
- c) konsolideerimisgrupi ettevõtted: AS Dvigatel Energeetika, OÜ Dvigatel Regital, Mairnestal OÜ, Rekman AS, Erahariiduskeskuse Kinnisvara OÜ.

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
AS Dvigatel Energeetika	36 473	606	36 059	474
OÜ Dvigatel Regital	20	2 490	11	2 264
AS Dvigatel	0	0	120 149	176 476
AS Mainor	3 823	684	2 592	386

Juhatuse liige



A. Vesikimeister

For identification purposes only



29.05.2009

AS Logit Eesti	425	20	180	32
OÜ Roosisaar	142	0	57	0
OÜ Griffen Management	647	0	904	30
OÜ Mairenestal	0	8	0	28
AS Rekman	346	0	969	0
OÜ Kristosten	0	0	202	0
AS Erahariduskeskus	0	271	0	69
	41 876	4 079	161 123	179 759

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 483 tuhat krooni (2007.a 56 tuhat krooni). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded	Lühiajaline osa		Pikaajaline osa	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
AS Mainor	0	14	0	0
AS Dvigatel Energeetika	0	4	0	0
OÜ Erahariduskeskuse Kinnisvara	2 000	1 000	3 000	4 000
Kokku	2 000	1 018	3 000	4 000

OÜ-ga Erahariduskeskuse Kinnisvara on 2006. aastal sõlmitud kinnistu Suur-Sõjamäe 10A ostu-müügi leping, mille järgi ostja kohustub tasuma miljon krooni aastas kuni 2011. aastani.

Kohustused	Lühiajaline osa		Pikaajaline osa	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
AS Dvigatel Energeetika	2 765	665	42	42
OÜ Logit Eesti	0	4	0	0
AS Mainor*	8 107	9 711	0	51
OÜ Mairenestal	0	3	0	0
Kokku	10 872	10 383	42	93

* 2007a. saadi Mainor ASilt tagatiseta laenu intressimääraga 6,52% aastas tähtajaga 2 aastat.

Kinnistu Valukoja 8 on panditud AS Mainori kohustuse tagatiseks Sampo panga ees.

Lisa 22. Panditud vara

(tuhandetes kroonides)

Kinnistu aadress	Kehtivad hüpoteegid				
	Eesti Vabariik	SEB Ühispank	Eesti Sampo Pank	Hansapank ühishüpoteegid	Ühishüpoteek Hansapank
Valukoja 8	858		52 000		730 000
Keevise 5					730 000
Valukoja 10					730 000
Valukoja 20					730 000
Suur-Sõjamäe 14A	584			1 300	730 000
Suur-Sõjamäe 14 B	4 700			13 400	730 000
Valukoja 4b, 10a					730 000
Keevise tn					730 000
Keevise 12a, 12b					730 000
Lennujaama tee 5a					730 000
Valukoja 4a, 6a					730 000
Lasnamäe 38B					730 000

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
29.05.2009

Juhatuses liige  A. Veskimäe

Keevise1/Suur-Sõjamäe 10a	27 000	75 315	0
Keevise 2/Suur-Sõjamäe 10		75 315	730 000
Keevise 3, 4, 6		75 315	730 000
Keevise tänav		75 315	730 000
Lõõtsa 2	344	75 315	730 000
Lõõtsa 4		75 315	730 000
Lõõtsa 6	361	75 315	730 000
Lõõtsa 7	330	75 315	730 000
Lõõtsa 8	638	75 315	730 000
Lõõtsa 9		75 315	730 000
Lõõtsa tänav		75 315	730 000
Sepapaja 1	338	75 315	730 000
Sepapaja 2, 3		75 315	730 000
Sepapaja 6	277	75 315	730 000
Sepapaja 7, 8, 9		75 315	730 000
Sepapaja 10	486	75 315	730 000
Sepapaja 11		75 315	730 000
Sepapaja 12	806	75 315	730 000
Sepapaja 14a, 14b		75 315	730 000
Sepapaja tänav		75 315	730 000
Sepise 2		75 315	730 000
Suur-Sõjamäe 8b		75 315	730 000
Sepapaja 5		75 315	730 000
Valukoja 4c, 5, 7, 8b, 10b		75 315	730 000
Valukoja 12a		75 315	730 000
Valukoja tänav		75 315	730 000
Keevise 13a		0	730 000
Sepise 2a, 8, 10		18 100	730 000
Sepise 9	600	18 100	730 000
Valukoja 8a, 12		18 100	730 000
Valukoja 14	2 170	18 100	730 000
Valukoja 16	748	18 100	730 000
Ääsi tänav		18 100	730 000
Sepapaja 12a		6 000	730 000
Sepapaja 14	342	6 000	730 000
Valukoja 7 a, 9		6 000	730 000
Valukoja 11	340	6 000	730 000
Ääsi 4a, 6		2 700	730 000
Ääsi 8a	306	2 700	730 000
Sepapaja 9a, 9c, 12b, 14c		2 000	730 000
Valukoja 5a, 7b, 7c, 12b, T2		2 000	730 000
Ääsi 4b, 6a, 8		2 000	730 000
Kokku	14 229	27 000	52 000
		118 815	730 000

Lisa 23. Antud garantiid

(tuhandetes kroonides)

AS Ülemiste City on andnud pangagarantii:

- Rentnikule summas 750 tuhat krooni, millega tagatakse 2006.a sõlmitud rendilepinguga võetud kohustused. Lepingu tähtaeg on 01.06.2009.a;
- AS-le Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks summas 17 700 tuhat krooni. Lepingu tähtaeg on 01.02.2013.a.



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**Ülemiste City AS aktsionäridele**

Oleme auditeerinud Ülemiste City AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 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 lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse 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.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 omandamaks põhjendatud kindlustunde, 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 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.

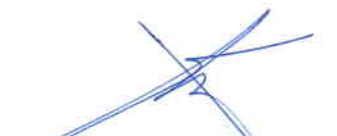
Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Ülemiste City AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamust mittemõjutavad asjaolud

Tegemata märkust meie arvamuses juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisas 1 toodud infole, mille kohaselt korrigeeriti algsaldosid ning 2007 majandusaasta kasumit 225 354 tuhande krooni võrra.

Tallinn, 29. mai 2009


Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Erki Usin
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb AS-i Ülemiste City aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008 a. puhaskasum summas 112 430 tuhat krooni alljärgnevalt:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali | 5 622 tuhat krooni |
| 2. Jaotamata kasum | 106 808 tuhat krooni |



Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame AS Ülemiste City 2008. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust. AS Ülemiste City 2008. a majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt



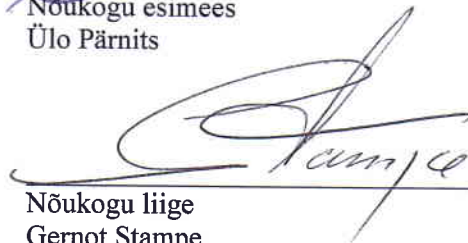
Juhatus liige
Andre Veskimäe



Nõukogu esimees
Ülo Pärnits



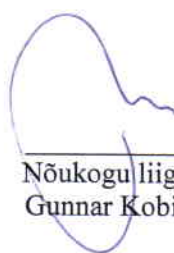
Juhatus liige
Rein Suurvälgi



Nõukogu liige
Gernot Stampe



Nõukogu liige
Guido Pärnits



Nõukogu liige
Gunnar Kobi



Nõukogu liige
Ants Pilving



Juhatus liige _____ A. Veskimäe

AS Ülemiste City müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le
(tuhandetes kroonides)

EMTAK	Tegevusala	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	97 530
46771	Jäätmete ja jääkide hulgikaubandus	279
49411	Kaubavedu maanteel	250
46191	Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	110
61209	Muu traadita sideteenuse osutamine	18
Müügitulu kokku		98 187



Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10348595	aktsiaselts Ülemiste City	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	mainor@mainor.ee
Elektronposti aadress	dvkinnisvara@hotmail.ee
Elektronposti aadress	info@ulemistecity.ee
Faks	+372 6 101 161
Faks	+372 6101120
Telefon	+372 6 101 104
Telefon	+372 6101106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	97530000	99.33	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	250000	0.25	Ei
Jäätmete ja jääkide hulgikaubandus, taara ja pakendite kokkuost	46771	279000	0.28	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	110000	0.11	Ei
Muu traadita sideteenuse osutamine (traadita Internet)	61209	18000	0.02	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

aktsiaselts Ülemiste City (registrikood: 10348595) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Gert Jostov (Juhatuse liige) - kinnitanud 04.11.2009