

Harju Maakohus
Registratsakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

25

Ülemiste City AS

Suur – Sõjamäe 10 A

11415 Tallinn

Äriregistri kood 10348595

Karina Kivimägi

2005. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus
01.01.2005

Majandusaasta lõpp
31.12.2005

Põhitegevusalad : kinnis-ja vallasvara arendamine, rentimine
ja hooldus

Lisatud : üle 10 % hääleõigusega aktsiate
omanike nimekiri aastaaruande
kinnitamise kuupäeva seisuga.

audiitori järeldusotsus

kasumi jaotamise ettepanek

Juhatuse liikmed

Gunnar Kobin
Rein Suurväli

Audiitor
Jelena Ivanova

Tel. 6-101-106
Fax 6-101-120

e-post: info@ulemisticity.ee

Juhatuse liige  G.Kobin

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamine aastaaruanne	
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad :	
Lisa 1 Kasutatud arvestus-ja esitlusmeetodid	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Ettevõtte jagunemisel üleantava vara väärtus	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteringud	14
Lisa 6 Muud pikaajalised nõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Lõpetamata ehitised	16
Lisa 10 Lühi -ja pikaajalised kohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Kapitalirent	18
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Omakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus	19
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 18 Panditud vara	21
Lisa 19 Antud ja saadud garantiid	21
Majandusaasta aruande allkirjad	22

SISSE TULNUD

27. -06- 2006

Juhatuse tegevusaruanne 2005.aasta eest

AS Ülemiste City põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ning välja rentimine. Ülemiste City arendab iseenda omanduses olevaid kinnistuid Suur-Sõjamäe teel. Lisaks arendab Ülemiste City lepingu alusel AS-ile Dvigatel kuuluvaid kinnistuid Suur-Sõjamäe teel.

2005. aastal tegeles ettevõtte peamiselt olemasoleva Kinnisvara haldamisega, kuid alustati ka uue innovatsioonilinna projekti käivitamisega, milleks telliti detailplaneeringu visioon inglise arhitektuuribüroolt ChapmanTaylor. Sügisel leping katkestati ning töid jätkati Eesti arhitektuuribürooga AET Arhitektid.

AS Ülemiste City annab jagunemise teel 2006.a alguses osa oma varast üle sama kontserni ettevõttele OÜ-le Mairenestal, mille tulemusena jääb AS-le Ülemiste City alles ainult kinnisvara ning selle rentimise seotud varad.

2006. aastal jätkatakse olemasoleva kinnisvara haldamist ning käivitatakse esimeste uute hoonete rajamine.

AS Ülemiste City müügitulu ulatus 2005. majandusaastal 22 689 tuhande kroonini, kasvades võrreldes möödunud majandusaastaga 11% protsendi võrra. 2005. aastal teenis ettevõtja 20 923 tuhat krooni puhaskasumit.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2005	2004
1. Omakapitali puhasrentaablus - ROE (%)	40.3%	35.6%
2. Vara puhasrentaablus - ROA (%)	21.1%	28.4%
3. Käibe ärirentaablus (%)	102.2%	132.1%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	92.2%	119.7%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	1.2	0.6
6. Dividenditase (%)	2.3%	13.4%
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	11.0%	-1.0%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Eksporti osatähtsus müügitulus (%) = eksport / müügitulu x 100

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 24 ning palkade ja lisatasude kogusumma 2 295.0 tuhat krooni, Ülemiste City AS juhatuse liikmetele tasu moodustas aruandeaastal 701.0 tuhat krooni, nõukogu liikmetele 2005.a tasu moodustas 50.0 tuhat krooni.

Gunnar Kobin
Juhatuse liige

Rein Suurvälk
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2005 – 31.12.2005.a

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

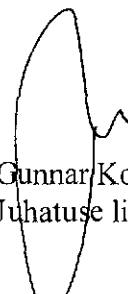
Juhatuse deklaratsioon

AS Ülemiste City juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja 09.03.2006 vahemikus.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaruande koostamise seisuga.

Juhatuse hinnangul on AS Ülemiste City jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Gunnar Kobin
Juhatuse liige



Rein Suurväli
Juhatuse liige

SISSE TULNUD

27 -06- 2006

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA(vara)

Lisa 31.12.200531.12.2004.....

korrigeeritud

KÄIBEVARA

Raha	2	2 642 728	323 859
Nõuded ja ettemaksed	3	2 305 479	1 206 438
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	3,17	1 976 982	3 025 826
Müügiootel põhivara	4	1 923 725	0
KÄIBEVARA KOKKU		8 848 914	4 556 123

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse	1,5	0	60 325
Sidusettevõtete aktsiad või osad	1,5	51 676	297 477
Muud pikaajalised nõuded	6,17	441 993	29 754
Pikaajalised nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	6,17	0	3 533 631
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		493 669	3 921 187
Kinnisvarainvesteeringud	7	95 227 090	81 692 813
Materiaalne põhivara	8	1 613 966	1 698 621
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	19	161 699	0
Materiaalne põhivara kokku		97 002 755	83 391 434
PÕHIVARA KOKKU		97 496 424	87 312 621
AKTIVA (vara) KOKKU		106 345 338	91 868 744

PASSIVA (kohustused ja omakapital)**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	10,12	287 103	1 595 274
Pikaajaliste investeerimisläenu tagasimaksed järgmisel perioodil	10	3 355 721	3 618 010
Võlad ja ettemaksed	11	2 140 850	2 665 920
Lühiajalised kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	11,17	1 729 531	34 016
Muud lühiajalised kohustused	17	66 080	
Lühiajalised kohustused kokku		7 579 285	7 913 220

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised investeerimisläenud	10	34 218 581	40 385 070
Pikaajalised võlakohustused	10,12	2 386 792	1 832 932
Pikaajalised kohustused kokku		36 605 373	42 218 002
KOHUSTUSED KOKKU		44 184 658	50 131 222

OMAKAPITAL

Aktsiakapital	14	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		40 797 522	19 082 169
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		20 923 158	22 215 353
OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS KOKKU		62 160 680	41 737 522
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		106 345 338	91 868 744

Kasumiaruanne

(kroonides)

Skeem 1

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004 <i>korrigeeritud</i>
ÄRITULUD			
Müügitulu	15	22 688 595	18 551 690
Muud äritulud	16	13 058 300	13 658 361
ÄRITULUD KOKKU		35 746 895	32 210 051
ÄRIKULUD			
Müüdud toodangu (kaupade,teenuste) kulu	16	-1 772 693	-1 490 675
MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	16	-6 787 291	-3 057 571
TÖÖJÕU KULUD			
palgakulu		-2 295 091	-2 299 105
sotsiaalmaksud		-759 232	-758 705
töökindlustusmaks		-11 459	-7 370
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-251 981	-88 295
MUUD ÄRIKULUD	16	-687 196	-10 569
ÄRIKULUD KOKKU		-12 564 943	-7 712 290
ÄRIKASUM / -KAHJUM /		23 181 952	24 497 761
FINANTSTULUD ja -KULUD			
tütarettevõtete aktsiatelt ja osakutelt	1	-306 120	3 712
muud finantstulud ja- kulud		-1 794 779	-1 934 768
FINANTSTULUD ja -KULUD KOKKU		-2 100 899	-1 931 056
KASUM /-KAHJUM / ENNE TULUMAKSUSTAMIST		21 081 053	22 566 705
Ettevõtte tulumaks		-157 895	-351 352
ARUANDEAASTA PUHASKASUM /- KAHJUM /		20 923 158	22 215 353

27-06-2006

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004 <i>korrigeeritud</i>
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta ärikasum		23 181 952	24 497 761
Reguleerimised (+, -)			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	251 980	88 295
Kahjum põhivara müügist	16	27 584	8 360
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	7,16	-12 920 518	-13 656 061
Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmist		0	220 000
Kahjum investeerimistegevusest	6,15	512 039	0
Äritegevusega seotud nõute ja ettemaksete muutus		-3 528 761	84 271
Varude muutus		1 728 412	-1 728 412
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		2 610 565	-3 271 158
Makstud intressid		-1 794 779	-1 989 901
Makstud ettevõtte tulumaks		-157 895	-351 352
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		9 910 579	3 901 803
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük		15 000	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	-2 547 485	-6 470 216
Kinnisvarainvesteeringute lõpetamata ehtis	9	-161 699	0
Materiaalse põhivara soetus	8	-279 909	-44 826
Materiaalse põhivara müük		80 000	169 556
Muude finantsinvesteeringute müük		3	0
Antud laenud	6	-441 993	-4 661 630
Antud laenude tagasimaksed	6	4 201 432	108 321
Saadud intress		0	55 133
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		865 347	-10 843 662
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	10	39 800 000	14 082 991
Laenude tagasimaksed	10	-47 483 712	-5 742 716
Makstud dividendid		-500 000	-1 000 000
Tasutud kapitalirendimaksed	10,12	-273 344	-230 257
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-8 457 057	7 110 018
RAHAVOOD KOKKU		2 318 869	168 159
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus		2 318 869	168 159
Raha ja pangakontod 01.01		323 859	155 700
Raha ja pangakontod 31.12		2 642 728	323 859

Omakapitali muutuse aruanne

(kroonides)

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 31.12.2003	400 000	40 000	20 216 414	20 656 414
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju			-284 620	-284 620
Väljamakstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
Aruandeaasta kasum			22 365 728	22 365 728
Saldo 31.12.2004	400 000	40 000	41 297 522	41 737 522
Väljamakstud dividendid			-500 000	-500 000
Aruandeaasta kasum			20 923 158	20 923 158
Saldo 31.12.2005	400 000	40 000	61 720 680	62 160 680

Lisa 1 Kasutatud arvestus –ja esitusmeetodid**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 tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2005.a ja lõppes 31. detsember 2005.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses muudatusega raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna juhendites on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidut vastavusse uue esitusviisiga.

Selle muudetusega seoses on korrigeeritud eelnevate perioodide võrdlusandmeid Ülemiste City AS aruandes järgmiselt:

Bilanss (kroonides)	31.12.2004 <i>kinnitatud</i>	korrigeerimine	31.12.2004 <i>korrigeeritud</i>
Tütar-ja sidusettevõtete aktsiad või osad (lisa 5)	638 710	-280 908	357 802
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	19 216 414	-134 245	19 082 169
Aruandeaasta kasum	22 362 016	-146 663	22 215 353

Kasumiaruanne (kroonides)	31.12.2004 <i>kinnitatud</i>	korrigeerimine	31.12.2004 <i>korrigeeritud</i>
Finantstulud ja –kulud investeeringult tütarettevõtetesse	150 375	-146 663	3 712

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 90 päeva ja mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

27 -06- 2006

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul viisil võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse on aastaaruande koostamisel ümber hinnatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval vastavalt tema õiglasele väärtusele. Väärtusse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara.

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis vastavad põhivara mõistele ja bilansis kajastamise kriteeriumitele, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Muud masinad ja seadmed	5-7,5 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	5-7,5 %

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena. Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (al.01.01.2006 -23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- a) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- b) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Rendilepingust tulenev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Seotud osapooled

AS Ülemiste City aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja);
- 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 seisuga 31. detsember 2005 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Haldusmäärus

Registriosakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

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 ilmnesh bilansi kuupäeva 31. detsember 2005.a ja aruande koostamispäeva 09. märts 2006.a 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.

27-06-2006

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Kassa	203	4 864
Pangakontod ja raha teel	2 642 525	318 995
Kokku	2 642 728	323 859

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	559 991	755 166
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-78 800	-317 564
Ettemaksed tarnijatele	2 700	53 857
Maksude ettemaksed (lisa 11)	0	598 510
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	116 469
Viitlaekumised	1 821 588	0
Kokku	2 305 479	1 206 438

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	1 976 982	3 025 826
(vaata lisa 17)		

Lisa 4 Ettevõtte jagunemisel üleantava vara väärtus

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Põhivara müügiototel	1 923 725	0

AS Ülemiste City andis 09.01.2006 jagunemise teel OÜ-le Mairenestal osa oma varast (31.12.2004. kinnisvarainvesteering). OÜ Mairenestal kuulub Ülemiste City AS-ga samasse kontserni.

27-06-2006

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud**Tütaretevõtjate aktsiad ja osad**

	DV- Vikingtransport OÜ	SMAT RÜHM OÜ	KOKKU
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk)	1	3	x
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus	0	0	x
Osalus % aasta alguses	100	75	x
Osalus % aasta lõpus	0	0	x
Soetusmaksumus aasta alguses (kroonides) 31.12.2004.a	48 700	11 625	60 325
Müüdnud (kroonides)	1	1	2
Soetusmaksumus aasta lõpus (kroonides) 31.12.2005.a	0	0	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

	Arhiivikorrastaja OÜ	Amar Ent OÜ	KOKKU
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk)	2	1	x
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus	2	0	x
Osalus % aasta alguses	20	45	x
Osalus % aasta lõpus	20	0	x
Soetusmaksumus aasta alguses (kroonides)	40 000	175 500	215 500
Müüdnud (kroonides)		1	1
Soetusmaksumus aasta lõpus (kroonides)	40 000	0	40 000
Osaluste bilansilised väärtused emettevõtjate konsolideerimata bilansis:			
31.12.2004	41 030	256 447	297 477
31.12.2005	51 676	0	51 676

(vaata lisa 1)

Sidusettevõtte omakapital 31.12.2005

(kroonides)

Arhiivikorrastaja OÜ

Osakapital	40 000
Reservkapital	4 000
Eelmiste perioodide kasum	37 495
Aruandeperioodi kasum	53 230
Omakapital kokku	134 725

27-06-2006

Lisa 6 Muud pikaajalised nõuded

(kroonides)

Laenusaajad	Konsolideerimisgrupp (lisa17)		Muud		KOKKU
	Dvigatel AS laen	Amar Ent OÜ laen	Dvigatel Test OÜ	E- Profiil AS laen	
Laenujääk 31.12.2004 (lisa18)	4 171 678	512 039	29 754		4 713 471
					3 533
s.h. pikaajalised	3 408 222	125 409			631
Antud laenud 2005. a.				441 993	441 993
Antud laenude tagasimaksed 2005.a.	-4 171 678		-29 754		-4 201
Antud laenude mahakandmine		-512 039			-512 039
Laenujääk 31.12.2005	0	0	0	441 993	441 993
sh. pikaajalised				441 993	441 993
Laenuintress %				5%	
Tähtaeg				2007-2008 a.	

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Hooned ja ehitused	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Algsaldo 31.12.2004	27 944 893	49 863 050	3 325 355	559 515	81692 813
soetamine	260 296	1 863 959	423 230		2 547 485
müük			-10 000		-10 000
ümberklassifitseerimine			-1 923 725		-1 923 725
KOKKU	28 205 189	51 727 009	1 814 860	559 515	82 306 573
Saldo 31.12.2005 õiglasest väärtuses					95 227 090
Ümberhindlus (lisa 16)					12 920 518

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 15.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summad kulu liikide lõikes vt.lisa 16.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Algsaldo 31.12.2004			
Soetusmaksumus	1 719 626	128 404	1 848 030
Akumuleeritud kulum	-108 348	-41 061	-149 409
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 611 278	87 343	1 698 621
2005. a			
Müük (jääkmaksumus)	-103 692	-8 891	-112 583
Soetamine		279 909	279 909
Akumuleeritud kulum	-216 570	-35 411	-251 981
Jääkmaksumus 31.12.2005	1 291 016	322 950	1 613 966

Lisa 9 Lõpetamata ehitised ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Ettemaksed ehitustööd eest	161 699	0

Lisa 10 Lühi- ja pikaajalised kohustused

(kroonides)

	Võlakohustused*		Investeeringislaenud	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
Saldo	2 673 895	3 428 207	37 574 302	44 003 080
sh lühiajaline osa	287 103	1 595 274	3 355 721	3 618 010
pikaajaline osa	2 386 792	1 832 932	34 218 581	40 385 070
Intressimäär	3.04%-10%		Sõltub baasintressist	Sõltub baasintressist
Maksetähtaeg	2006-2011.a	2006-2011.a	2006-2015.a	2006-2015.a

***Võlakohustused**

	Harju Maavalitsus maa erastamine	Kapitalirent	Ostjate ettemaksed	Regital OÜ	Muud laenud	Kokku
Võlgnevuse jääk 31.12.2004	409 698	1 166 523	597 051	499 000	755 936	3 428 207
s.h lühiajalised	66 995	273 344	0	499 000	755 936	1 595 274
Kohustuse suurenemine 2005.a.	66 026		841 876	0	0	907 902
Kohustuste tasumine 2005 a	-66 995	-273 344	-66 940	-499 000	-755 936	-1 662 215
Võlgnevuse jääk 31.12.2005	408 729	893 179	1 371 987	0	0	2 673 895
sh. kohustuste tasumine 2006 a	58 390	228 713	0			287 103
2007 a ja edasi	350 340	664 466	1 371 987			2 386 792
Intressimäärad	10%	3.04%				
Lõplik tasumise tähtaeg	24.01.2011	1-5 aastat				

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Tarnijatele tasumata summad	1 023 054	1 776 289
Võlad töövõtjatele	143 303	366 696
Maksuvõlad*	794 964	336 737
Muud viitvõlad	179 529	186 198
Kokku	2 140 850	2 665 920

***Maksuliigid**

(kroonides)

	31.12.2005		31.12.2004	
			Maksu	
	Maksuvõlad	s.h. intressid	ettemaks	Maksuvõlad
Käibemaks	495 710	1 114	598 510	
Sotsiaalmaks	156 971			207 236
Kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	89 280			121 946
Ettevõtetulumaks				703
Töökindlustusmaksed	7 372			3 373
Kohustusliku kogumispensiooni makse	5 509	11		3 460
Maamaks	40 122	19		19
KOKKU	794 964	1 144	598 510	336 737

31.12.2004**31.12.2005****Tarnijatele tasumata summad (konsolideerimis-
grupi ettevõtete vastu)**

(vaata lisa 17)

1 795 611**34 016**

Lisa 12 Kapitalirent
 (kroonides)

 Harju Maakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 27-06-2006

	Kalluveok	Laadur- ekskavaator	Kokku
Algsaldo 31.12.2004			
Soetusmaksumus	394 000	932 400	1 326 400
Akumuleeritud kulum	9 850	23 310	33 160
s.h. kulun 2004.a	9 850	23 310	33 160
Bilansiline jääkmaksumus	384 150	909 090	1 293 240
Tasumisele kuuluv kapitalirent	352 986	813 537	1 166 523
sh. lühiajaline osa	156 025	117 319	273 344
pikaajaline osa	196 961	696 218	893 179
Keskmine intressimäär	3.04%	3.04%	
Aruandeperioodi maksed	111 394	135 513	246 907
Aruandeperioodi intressikulu	3 195	7 243	10 438
Algsaldo 31.12.2005			
Soetusmaksumus	394 000	932 400	1 326 400
Akumuleeritud kulum	68 950	163 170	232 120
s.h. kulun 2005.a	59 100	139 860	198 960
Bilansiline jääkmaksumus	325 050	769 230	1 094 280
Tasumisele kuuluv kapitalirent	196 961	696 218	893 179
sh. lühiajaline osa	105 085	123 629	228 713
pikaajaline osa	90 874	572 589	664 466
Keskmine intressimäär	3.04%	3.04%	
Aruandeperioodi maksed	156 025	117 319	273 344
Aruandeperioodi intressikulu	13 948	39 951	53 899

Lisa 13 Kasutusrent
 (kroonides)

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimaksed aruande aasta jooksul	142 264	182 692

Lisa 14 Omakapital
 (kroonides)

AS Ülemiste City aktsiakapital üldsummas 400 000 jaganeb 40 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS Ülemiste City miinimumkapital 400 000 ja maksimumkapital 1 600 000 krooni.

2005.a kuulutati aktsionäridele välja dividendide summas 500 000 krooni (2004.a: 1 000 000 krooni), mis maksti aruandeperioodil ka välja.



Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

	2005	2004
Müügitulu kokku (Eesti Vabariik)	22 688 595	18 551 690
s.h. hoonete ja ruumide rent	17 267 589	11 791 478
muud müügid ja teenused	5 421 006	6 580 212

Lisa 16 Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus

(kroonides)

	2005	2004
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 772 693	1 490 675
s.h.		
Ostetud teenused	1 629 766	1 445 462
Elektri ja soojusenergia	133 491	42 416
Vesi ja kanalisatsioon	9 436	2 797
Mitmesugused tegevuskulud	6 787 291	3 057 571
s.h.		
Juhtimisteenused	1 988 128	0
Juriidiline abi	542 571	1 898
Arengu kulud	1 088 262	113 247
Muud ostetud teenused	3 047 932	2 845 912
Maamaks	120 398	96 514
Muud äritulud	13 058 300	13 658 361
s.h.		
Saadud leppeintressid	131 767	2 300
Muud äritulud	6 015	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlustust (lisa7)	12 920 518	13 656 061
Muud ärikulud	687 196	10 569
Põhivara likvideerimiskahjum	0	8 360
Ebatõenäolised ja lootusetud summad	147 574	0
Laenude mahakandmine konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	512 038	
Põhivara müügikahjum	27 584	0
Makstud viivisid	0	2 209

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

(kroonides)

SISSE TULNUD

27-06-2006

Ülemiste City AS seotud osapooled on :

1. suuremad aktsionärid: AS Mainor, Logit Eesti AS
2. sidusettevõtted: Arhiivikorrastaja OÜ
3. juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted : Griffen Management OÜ
4. konsolideerimisgrupi ettevõtted: AS Dvigatel Energeetika, AS Dvigatel Rakis, OÜ Dvigatel Regital, OÜ Amar Ent, OÜ Dv-Metal, AS Dvigatel, OÜ Smat Rühm, Mairenestal OÜ

	2005		2004	
	ostud	müügid	ostud	müügid
AS Dvigatel Energeetika	6 449 413	342 616	55 455	113 607
AS Dvigatel Rakis		372 406		33 556
OÜ Dvigatel Regital	366 902	1 582 712	29 915	1 100 409
OÜ Dv-Metall		51 565		8 160
OÜ Amar Ent		290 037		29 799
AS Dvigatel	4 569 146	8 671 731	1 080 432	5 069 606
AS Mainor	1 094 000			
AS Logit Eesti	180 000			
OÜ Smat Rühm		18 654	329 060	23 397
Arhiivikorrastaja OÜ		31 655		2 575
Griffen Management OÜ	387 171			
Mairenestal OÜ		43032		
	13 046 632	11 404 408	1 494 862	6 381 109

Saldo seotud osapooltega

	Müük- nõuded		Antud Laenud	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
OÜ Dvigatel Regital	1 055	730		
AS Dvigatel Energeetika	42 510	1 021		
AS Dvigatel Rakis	64 199	44 076		
OÜ Amar Ent	79 901	84 579	386 630	125 409
AS Dvigatel	1 744 518	1 735 917	763 456	3 408 222
OÜ Smat Rühm	1 767	1 853		
Arhiivikorrastaja OÜ	0	230		
OÜ Dv-Metall	0	7 334		
Mairenestal OÜ	43032			
	1 976 982	1 875 740	1 150 086	3 533 631

	Ostud- kohustused		Saadud laenud	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
AS Dvigatel Energeetika	1 702 627	2 003		
OÜ Smat Rühm	26 904	32 013		
AS Dvigatel Regital			0	499 000
	1 729 531	34 016	0	499 000

Muud lühiajalised**kohustused**

Griffen Manangement OÜ 66 080

Tehingutes seotud osapooltega ei ole tehtud allahindlusi.

Lisa 18 Panditud vara

(tuh.kroonides)

	SEB kasuks	Riigi kasuks
Kinnistu		
Suur-Sõjamäe tee 14a		583.9
Valukoja 3, Valukoja 5, Valukoja 6, Valukoja 11, Valukoja 13, Valukoja 17, Valukoja 18, Valukoja 19, Suur-Sõjamäe tee 8, Suur-Sõjamäe tee 14a	31,300.0	
Valukoja 18	8,500.0	
KOKKU	39,800.0	583.9

Lisa 19 Antud ja saadud garantiid

AS Ülemiste City on andud garantii AS-le SEB Eesti Ühispank, millega garanteeritakse AS Dvigatel laenulepingutest tulenevate kohustuste täitmist summas 29,8 milj. krooni. Lepingu tähtaeg on 01.02.2013.a.

AS Ülemiste City on andud garantii AS-le SEB Eesti Ühispank, millega garanteeritakse AS Dvigatel-Energeetika laenulepingust tulenevate kohustuste täitmist summas 12 milj. krooni. Lepingu tähtaeg on 01.02.2013.a.

AS Dvigatel on andud garantii AS-le SEB Eesti Ühispank, millega garanteeritakse AS Ülemiste City laenulepingutest tulenevate kohustuste täitmist summas 67,2 milj. krooni. Lepingu tähtaeg on 15.06.2013.a.

Ülemiste City AS juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. majandusaasta aruandele.

Ülemiste City AS juhatus on koostanud 2005.a tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Ülemiste City AS nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest läbi vaadanud ning aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

27-06-2006

Juhatuse kõik liikmed

Gunnar Kobin

Allkiri

Kuupäev

09.03.2006 a

Rein Suurväli

09.03.2006 a

Nõukogu kõik liikmed

Ülo Pärnits

20.04.2006 a

Gernot Stampe

20.04.2006 a

Guido Pärnits

20.04.2006 a

Vladimir Maslov

20.04.2006 a

27 -06- 2006

**Audiitori järeldusotsus aktsiaseltsi Ülemiste City
(Ärireg.kood 10348595) aktsionäridele.**

Oleme kontrollinud aktsiaseltsi Ülemiste City 31.12.2005.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis näitas finantstulemuseks 20 923 158.- krooni kasumit ja bilansimahuks 106 345 338.- krooni. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus ning juhtkond vastutab auditi käigus esitatud andmete õiguse ja raamatupidamise korraldamise eest ettevõttes. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, mille põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi.

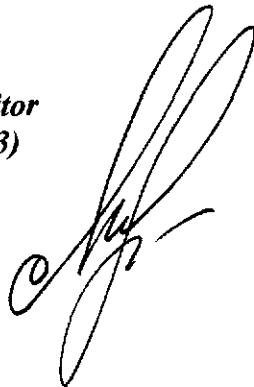
Aktsiaseltsi Ülemiste City bilansis on pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatud investeeringud Arhiivikorrastaja OÜ. Kuna käesoleva järeldusotsuse koostamise ajaks ei ole meile esitatud eelpool nimetatud äriühingu auditeeritud finantsaruandeid, ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud investeeringute kajastamise kohta.

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelnevas lõigus esitatud märkustest tulenev võimalik mõju aruandeperioodi majandustulemusele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi Ülemiste City finantsseisundit seisuga 31.12.2005.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust.

Tallinnas,

09.03.2006.a.

Jelena Ivanova
vannutatud audiitor
(tunnistus nr. 363)



Anne Nuut
vannutatud audiitor
(tunnistus nr. 485)



SISSE TULNUD

27-06-2006

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2004.a

2005. aasta puhaskasum

Jaotamata kasumi jääk pärast 2005.a. aruande kinnitamist

40 797 522

20 923 158

61 720 680

Üle 10% Ülemiste City AS aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri seisuga 12.03.2006.

1. AS Mainor

Kuhlbari 1, Tallinn
reg.nr.10099531

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD
27 -06- 2006

2. AS Logit Eesti

Suur Sõjamäe 10A 11415 Tallinn
reg.nr. 10069174

.....

