

Ülemiste Center OÜ
Kontrollitud
2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

KRISTEL LEN
KONTROLLITUD

ÜLEMISTE CENTER OÜ
TALLINN

2004. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

ÜLEMISTE CENTER OÜ
01.01.2004-31.12.2004
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2004 – 31. detsember 2004

SISUKORD

28-02-2015

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Kasumiaruanne	6
Bilanss	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2. Renditulu	13
Lisa 3. Tööjõukulud	13
Lisa 4. Muud äritulud ja -kulud – neto	14
Lisa 5. Finantstulud / -kulud – neto.....	14
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7. Materiaalne põhivara	15
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu.....	15
Lisa 9. Muud nõuded.....	16
Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid	16
Lisa 11. Osakapital	16
Lisa 12. Võlakohustused	16
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	17
Lisa 14. Maksuvõlad	17
Lisa 15. Kasutusrent.....	18
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	18
Lisa 17. Finantsriskide juhtimine	19
Lisa 18. Bilansipäevajärgsed sündmused	19
Lisa 19. Tegevuse jätkuvus	19
Lisa 20. Õiglane väärtus.....	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

Aadress:	Suur-Sõjamäe 4 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	guido.parnits@ulemiste.ee
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Majandusaasta algus ja lõpp:	01. jaanuar 2004 – 31. detsember 2004

31. detsember 2004 seisuga oli ettevõtja ainuomanik Linstow Tallinn OÜ ("emaettevõtja"), mis omakorda kuulub Linstow International AS-le asukohaga Norras.

2004. aastal
2004. aastal
2004. aastal

TEGEVUSARUANNE

Põhitegevus ja areng

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

1. aprillil 2004 avas ettevõtja Tallinnas seni suurima kaubanduskeskuse – Ülemiste Keskuse. Keskuse üldpind on ca 50 000 m² ja seal tegutseb ca 150 rentnikku (kauplused, teenindusettevõtted ja toidlustusfirmad). Kaubanduskeskuse projekteeris Norra arhitektibüroo Aakerøy, Moe & Bowe A.S ja ehitas valmis NCC Ehituse OÜ.

2005. aastal loodab ettevõtja Ülemiste Keskuse muuta veelgi atraktiivsemaks ostukohaks tallinlastele. Selle nimel peetakse läbirääkimisi mitme rahvusvahelise ja kodumaise poeketiga kaupluse avamise suhtes Ülemiste keskuses. Avamisest alates on keskuse jaekäive ning külastajate arv pidevalt kasvanud.

Ettevõtja puhaskasum 2004. aastal oli 17 809 tuhat krooni (2003 aastal kahjum 3 817 tuhat krooni).

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskusse investeeriti kokku 577 miljonit krooni. Kolm pank, HSH Nordbank, HVB Latvia AS (endise nimega Vereinsbank Riga AS) ja Islandsbanki HF, on andnud ettevõtjale pikaajalist laenu 360 miljonit krooni nimetatud investeeringu tegemiseks ning täiendavalt 86 miljonit krooni lühiajalist, 2005. aastal tagasi makstavat laenu ehitusega seonduva käibemaksu finantseerimiseks. Ülejäänud osa finantseeritakse kontserni omavahenditest ja emaettevõtja Linstow International AS-i poolt Linstow Tallinn OÜ-le antud allutatud laenust.

Pankade poolt antud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR. Nii Linstow Tallinn OÜ kui ka Ülemiste Center OÜ on laenusaajad, kes vastutavad solidaarselt laenukohustuse täitmise eest. Laenu tagatiseks on Linstow Tallinn OÜ ja Ülemiste Center OÜ vallasvarale seatud kommertsipant, hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule ja mõlema ettevõtja osadele seatud pant.

Ettevõtja võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Üüritasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljaüürimisel äriettevõtetele, arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtjal valuutariski ei ole.

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2004. aasta lõpuks kuus töötajat, 2004. aasta palgakulu oli 1 854 tuhat krooni. Ettevõtja juhatus koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele 2004. aastal töötasusid ei makstud.

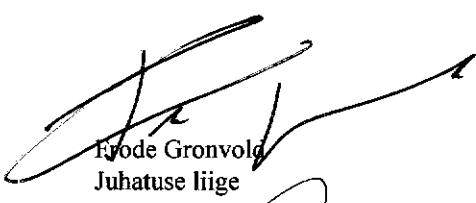
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 19 toodud Ülemiste Center OÜ 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamiselused on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS);
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ülemiste Center OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.


Eyode Gronvold
Juhatuse liige


Guido Pärnits
Juhatuse liige

Tallinnas, 28. aprillil 2005

Initsialiseeritud ainult identifikatsiooniks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	TK
Kuupäev/date	29.04.2005
PricewaterhouseCoopers AS	

KASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

		2004	2003
	Lisad		
Renditulu	2	60 001	0
Maa rent		-278	0
Remondi- ja hoolduskulud		-483	0
Muud kinnisvara haldamisega otseselt seotud kulud		-2 665	-536
Tööjõukulud	3	-2 473	-791
Põhivara kulum	6,7	-9 633	-63
Muud äritulud ja -kulud – neto	4	-4 794	-1 821
Ärikasum / kahjum (-)		39 675	-3 210
Finantstulud / -kulud – neto	5	-21 866	-607
Aruandeaasta puhaskasum / kahjum (-)		17 809	-3 817

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Käesolevat aruandelehti ei tohi kasutada muul otstarbel	
This document is for information only and should not be used for any other purpose	
Kuupäev/Date	29.04.2005
Pädevus/Competence: Tõlge	

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

		31.12.2004	31.12.2003
	Lisad		
VARAD			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6	547 861	0
Materiaalne põhivara	7	507	370 882
Põhivara kokku		548 369	370 882
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	8	3 381	0
Muud nõuded	9	798	12 190
Raha ja raha ekvivalendid	10	35 199	70 173
Käibevara kokku		39 378	82 363
Varad kokku		587 747	453 245
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED			
Omakapital			
Osakapital	11	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-3 817	0
Aruandeaasta kasum / kahjum (-)		17 809	-3 817
Omakapital kokku		23 992	6 183
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	12	491 266	315 482
Rentnike deposiidid		0	1 838
Pikaajalised kohustused kokku		491 266	317 320
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	12	47 791	34 033
Võlad tarnijatele ja muud lühiajalised kohustused	13	24 698	95 709
Lühiajalised kohustused kokku		72 489	129 742
Kohustused kokku		563 755	447 062
Omakapital ja kohustused kokku		587 747	453 245

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

Ettevõtte juhatuse poolt kinnitatud
 Ettevõtte juhatuse poolt kinnitatud
 Kinnitatud
 Kuupäev _____
 Põhikontrolli- ja aruandekontrolli osakond

(tuhandetes kroonides)

Detailsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

1. Personenname : Abdulla Ibrahim Abdulla Ibrahim
 2. Geburtsdatum : 19.04.1967 geb. in Yamou Land Libanon
 3. Geburtsort : Yamou
 4. Passnummer : TR
 5. Abgabeort : 29.04.2007
 6. Abgabestelle : Präsidium des Libanesischen Konsulats

1955 10 15

Lisad lehekülgedel 10 kuni 19 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osa.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

Peamised arvestuspõhimõtted käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on välja toodud alljärgnevalt.

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (IFRS), mida väljastab Rahvusvaheline Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuvalt rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest tuleb kasutada hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad kajastatud varade ja kohustuste väärtust ning potentsiaalsete varade ja kohustuste avalikustamist raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Kuigi need hinnangud põhinevad ettevõtja juhtkonna parimatel teadmistel praegustest sündmustest ja tegevustest, võivad hinnangud erineda tegelikest tulemustest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

B Andmete võrreldavus

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes võrreldavuse ja järjepidevuse printsiipidest, arvestuspõhimõtete muutus ja nende mõju on detailsemalt ära toodud vastavates lisades. Andmete esitusviisi või klassifitseerimise muutuste korral on raamatupidamise aastaaruandes eelmiste perioodide andmed muudetud võrreldavaks.

C Tehingud välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid: välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid ning monetaarsete ja mittemonetaarsete finantsvarade ja -kohustuste ümberhindlusest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna. Nimetatud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

	31.12.2004	31.12.2003
EUR	15.6466	15.6466
LVL	22.422	23.26510
NOK	1.89856	1.85856

D Tulude arvestus

Tulud sisaldavad kinnisvaraobjektidelt saadud renditulusi, teenustasusid ja juhtimistasusid ning kinnisvara müügist saadavaid tulusi. Tulu kajastatakse müüdud kaupade ja teenuste eest saadava tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud käibemaks, dotatsioonid ja allahindlused. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud ja ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõtjale on tõenäoline.

E Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata ettevõtja enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised. Ettevõtja kasutab soetusmaksumuse mudelit vastavalt standardile IAS 40 *Kinnisvarainvesteeringud*, ja seega kajastab kõiki kinnisvarainvesteeringuid kasutades põhikäsitlust vastavalt standardile IAS 16 *Materiaalne põhivara*. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

Ülemiste Center OÜ
Tulu ja kulude aruanne
Märk: 1.000, 2.000, 3.000, 4.000, 5.000, 6.000, 7.000, 8.000, 9.000, 10.000, 11.000, 12.000, 13.000, 14.000, 15.000, 16.000, 17.000, 18.000, 19.000, 20.000, 21.000, 22.000, 23.000, 24.000, 25.000, 26.000, 27.000, 28.000, 29.000, 30.000, 31.000, 32.000, 33.000, 34.000, 35.000, 36.000, 37.000, 38.000, 39.000, 40.000, 41.000, 42.000, 43.000, 44.000, 45.000, 46.000, 47.000, 48.000, 49.000, 50.000, 51.000, 52.000, 53.000, 54.000, 55.000, 56.000, 57.000, 58.000, 59.000, 60.000, 61.000, 62.000, 63.000, 64.000, 65.000, 66.000, 67.000, 68.000, 69.000, 70.000, 71.000, 72.000, 73.000, 74.000, 75.000, 76.000, 77.000, 78.000, 79.000, 80.000, 81.000, 82.000, 83.000, 84.000, 85.000, 86.000, 87.000, 88.000, 89.000, 90.000, 91.000, 92.000, 93.000, 94.000, 95.000, 96.000, 97.000, 98.000, 99.000, 100.000, 101.000, 102.000, 103.000, 104.000, 105.000, 106.000, 107.000, 108.000, 109.000, 110.000, 111.000, 112.000, 113.000, 114.000, 115.000, 116.000, 117.000, 118.000, 119.000, 120.000, 121.000, 122.000, 123.000, 124.000, 125.000, 126.000, 127.000, 128.000, 129.000, 130.000, 131.000, 132.000, 133.000, 134.000, 135.000, 136.000, 137.000, 138.000, 139.000, 140.000, 141.000, 142.000, 143.000, 144.000, 145.000, 146.000, 147.000, 148.000, 149.000, 150.000, 151.000, 152.000, 153.000, 154.000, 155.000, 156.000, 157.000, 158.000, 159.000, 160.000, 161.000, 162.000, 163.000, 164.000, 165.000, 166.000, 167.000, 168.000, 169.000, 170.000, 171.000, 172.000, 173.000, 174.000, 175.000, 176.000, 177.000, 178.000, 179.000, 180.000, 181.000, 182.000, 183.000, 184.000, 185.000, 186.000, 187.000, 188.000, 189.000, 190.000, 191.000, 192.000, 193.000, 194.000, 195.000, 196.000, 197.000, 198.000, 199.000, 200.000, 201.000, 202.000, 203.000, 204.000, 205.000, 206.000, 207.000, 208.000, 209.000, 210.000, 211.000, 212.000, 213.000, 214.000, 215.000, 216.000, 217.000, 218.000, 219.000, 220.000, 221.000, 222.000, 223.000, 224.000, 225.000, 226.000, 227.000, 228.000, 229.000, 230.000, 231.000, 232.000, 233.000, 234.000, 235.000, 236.000, 237.000, 238.000, 239.000, 240.000, 241.000, 242.000, 243.000, 244.000, 245.000, 246.000, 247.000, 248.000, 249.000, 250.000, 251.000, 252.000, 253.000, 254.000, 255.000, 256.000, 257.000, 258.000, 259.000, 260.000, 261.000, 262.000, 263.000, 264.000, 265.000, 266.000, 267.000, 268.000, 269.000, 270.000, 271.000, 272.000, 273.000, 274.000, 275.000, 276.000, 277.000, 278.000, 279.000, 280.000, 281.000, 282.000, 283.000, 284.000, 285.000, 286.000, 287.000, 288.000, 289.000, 290.000, 291.000, 292.000, 293.000, 294.000, 295.000, 296.000, 297.000, 298.000, 299.000, 300.000, 301.000, 302.000, 303.000, 304.000, 305.000, 306.000, 307.000, 308.000, 309.000, 310.000, 311.000, 312.000, 313.000, 314.000, 315.000, 316.000, 317.000, 318.000, 319.000, 320.000, 321.000, 322.000, 323.000, 324.000, 325.000, 326.000, 327.000, 328.000, 329.000, 330.000, 331.000, 332.000, 333.000, 334.000, 335.000, 336.000, 337.000, 338.000, 339.000, 340.000, 341.000, 342.000, 343.000, 344.000, 345.000, 346.000, 347.000, 348.000, 349.000, 350.000, 351.000, 352.000, 353.000, 354.000, 355.000, 356.000, 357.000, 358.000, 359.000, 360.000, 361.000, 362.000, 363.000, 364.000, 365.000, 366.000, 367.000, 368.000, 369.000, 370.000, 371.000, 372.000, 373.000, 374.000, 375.000, 376.000, 377.000, 378.000, 379.000, 380.000, 381.000, 382.000, 383.000, 384.000, 385.000, 386.000, 387.000, 388.000, 389.000, 390.000, 391.000, 392.000, 393.000, 394.000, 395.000, 396.000, 397.000, 398.000, 399.000, 400.000, 401.000, 402.000, 403.000, 404.000, 405.000, 406.000, 407.000, 408.000, 409.000, 410.000, 411.000, 412.000, 413.000, 414.000, 415.000, 416.000, 417.000, 418.000, 419.000, 420.000, 421.000, 422.000, 423.000, 424.000, 425.000, 426.000, 427.000, 428.000, 429.000, 430.000, 431.000, 432.000, 433.000, 434.000, 435.000, 436.000, 437.000, 438.000, 439.000, 440.000, 441.000, 442.000, 443.000, 444.000, 445.000, 446.000, 447.000, 448.000, 449.000, 450.000, 451.000, 452.000, 453.000, 454.000, 455.000, 456.000, 457.000, 458.000, 459.000, 460.000, 461.000, 462.000, 463.000, 464.000, 465.000, 466.000, 467.000, 468.000, 469.000, 470.000, 471.000, 472.000, 473.000, 474.000, 475.000, 476.000, 477.000, 478.000, 479.000, 480.000, 481.000, 482.000, 483.000, 484.000, 485.000, 486.000, 487.000, 488.000, 489.000, 490.000, 491.000, 492.000, 493.000, 494.000, 495.000, 496.000, 497.000, 498.000, 499.000, 500.000, 501.000, 502.000, 503.000, 504.000, 505.000, 506.000, 507.000, 508.000, 509.000, 510.000, 511.000, 512.000, 513.000, 514.000, 515.000, 516.000, 517.000, 518.000, 519.000, 520.000, 521.000, 522.000, 523.000, 524.000, 525.000, 526.000, 527.000, 528.000, 529.000, 530.000, 531.000, 532.000, 533.000, 534.000, 535.000, 536.000, 537.000, 538.000, 539.000, 540.000, 541.000, 542.000, 543.000, 544.000, 545.000, 546.000, 547.000, 548.000, 549.000, 550.000, 551.000, 552.000, 553.000, 554.000, 555.000, 556.000, 557.000, 558.000, 559.000, 560.000, 561.000, 562.000, 563.000, 564.000, 565.000, 566.000, 567.000, 568.000, 569.000, 570.000, 571.000, 572.000, 573.000, 574.000, 575.000, 576.000, 577.000, 578.000, 579.000, 580.000, 581.000, 582.000, 583.000, 584.000, 585.000, 586.000, 587.000, 588.000, 589.000, 590.000, 591.000, 592.000, 593.000, 594.000, 595.000, 596.000, 597.000, 598.000, 599.000, 600.000, 601.000, 602.000, 603.000, 604.000, 605.000, 606.000, 607.000, 608.000, 609.000, 610.000, 611.000, 612.000, 613.000, 614.000, 615.000, 616.000, 617.000, 618.000, 619.000, 620.000, 621.000, 622.000, 623.000, 624.000, 625.000, 626.000, 627.000, 628.000, 629.000, 630.000, 631.000, 632.000, 633.000, 634.000, 635.000, 636.000, 637.000, 638.000, 639.000, 640.000, 641.000, 642.000, 643.000, 644.000, 645.000, 646.000, 647.000, 648.000, 649.000, 650.000, 651.000, 652.000, 653.000, 654.000, 655.000, 656.000, 657.000, 658.000, 659.000, 660.000, 661.000, 662.000, 663.000, 664.000, 665.000, 666.000, 667.000, 668.000, 669.000, 670.000, 671.000, 672.000, 673.000, 674.000, 675.000, 676.000, 677.000, 678.000, 679.000, 680.000, 681.000, 682.000, 683.000, 684.000, 685.000, 686.000, 687.000, 688.000, 689.000, 690.000, 691.000, 692.000, 693.000, 694.000, 695.000, 696.000, 697.000, 698.000, 699.000, 700.000, 701.000, 702.000, 703.000, 704.000, 705.000, 706.000, 707.000, 708.000, 709.000, 710.000, 711.000, 712.000, 713.000, 714.000, 715.000, 716.000, 717.000, 718.000, 719.000, 720.000, 721.000, 722.000, 723.000, 724.000, 725.000, 726.000, 727.000, 728.000, 729.000, 730.000, 731.000, 732.000, 733.000, 734.000, 735.000, 736.000, 737.000, 738.000, 739.000, 740.000, 741.000, 742.000, 743.000, 744.000, 745.000, 746.000, 747.000, 748.000, 749.000, 750.000, 751.000, 752.000, 753.000, 754.000, 755.000, 756.000, 757.000, 758.000, 759.000, 760.000, 761.000, 762.000, 763.000, 764.000, 765.000, 766.000, 767.000, 768.000, 769.000, 770.000, 771.000, 772.000, 773.000, 774.000, 775.000, 776.000, 777.000, 778.000, 779.000, 780.000, 781.000, 782.000, 783.000, 784.000, 785.000, 786.000, 787.000, 788.000, 789.000, 790.000, 791.000, 792.000, 793.000, 794.000, 795.000, 796.000, 797.000, 798.000, 799.000, 800.000, 801.000, 802.000, 803.000, 804.000, 805.000, 806.000, 807.000, 808.000, 809.000, 810.000, 811.000, 812.000, 813.000, 814.000, 815.000, 816.000, 817.000, 818.000, 819.000, 820.000, 821.000, 822.000, 823.000, 824.000, 825.000, 826.000, 827.000, 828.000, 829.000, 830.000, 831.000, 832.000, 833.000, 834.000, 835.000, 836.000, 837.000, 838.000, 839.000, 840.000, 841.000, 842.000, 843.000, 844.000, 845.000, 846.000, 847.000, 848.000, 849.000, 850.000, 851.000, 852.000, 853.000, 854.000, 855.000, 856.000, 857.000, 858.000, 859.000, 860.000, 861.000, 862.000, 863.000, 864.000, 865.000, 866.000, 867.000, 868.000, 869.000, 870.000, 871.000, 872.000, 873.000, 874.000, 875.000, 876.000, 877.000, 878.000, 879.000, 880.000, 881.000, 882.000, 883.000, 884.000, 885.000, 886.000, 887.000, 888.000, 889.000, 890.000, 891.000, 892.000, 893.000, 894.000, 895.000, 896.000, 897.000, 898.000, 899.000, 900.000, 901.000, 902.000, 903.000, 904.000, 905.000, 906.000, 907.000, 908.000, 909.000, 910.000, 911.000, 912.000, 913.000, 914.000, 915.000, 916.000, 917.000, 918.000, 919.000, 920.000, 921.000, 922.000, 923.000, 924.000, 925.000, 926.000, 927.000, 928.000, 929.000, 930.000, 931.000, 932.000, 933.000, 934.000, 935.000, 936.000, 937.000, 938.000, 939.000, 940.000, 941.000, 942.000, 943.000, 944.000, 945.000, 946.000, 947.000, 948.000, 949.000, 950.000, 951.000, 952.000, 953.000, 954.000, 955.000, 956.000, 957.000, 958.000, 959.000, 960.000, 961.000, 962.000, 963.000, 964.000, 965.000, 966.000, 967.000, 968.000, 969.000, 970.000, 971.000, 972.000, 973.000, 974.000, 975.000, 976.000, 977.000, 978.000, 979.000, 980.000, 981.000, 982.000, 983.000, 984.000, 985.000, 986.000, 987.000, 988.000, 989.000, 990.000, 991.000, 992.000, 993.000, 994.000, 995.000, 996.000, 997.000, 998.000, 999.000, 1000.000, 1001.000, 1002.000, 1003.000, 1004.000, 1005.000, 1006.000, 1007.000, 1008.000, 1009.000, 1010.000, 1011.000, 1012.000, 1013.000, 1014.000, 1015.000, 1016.000, 1017.000, 1018.000, 1019.000, 1020.000, 1021.000, 1022.000, 1023.000, 1024.000, 1025.000, 1026.000, 1027.000, 1028.000, 1029.000, 1030.000, 1031.000, 1032.000, 1033.000, 1034.000, 1035.000, 1036.000, 1037.000, 1038.000, 1039.000, 1040.000, 1041.000, 1042.000, 1043.000, 1044.000, 1045.000, 1046.000, 1047.000, 1048.000, 1049.000, 1050.000, 1051.000, 1052.000, 1053.000, 1054.000, 1055.000, 1056.000, 1057.000, 1058.000, 1059.000, 1060.000, 1061.000, 1062.000, 1063.000, 1064.000, 1065.000, 1066.000, 1067.000, 1068.000, 1069.000, 1070.000, 1071.000, 1072.000, 1073.000, 1074.000, 1075.000, 1076.000, 1077.000, 1078.000, 1079.000, 1080.000, 1081.000, 1082.000, 1083.000, 1084.000, 1085.000, 1086.000, 1087.000, 1088.000, 1089.000, 1090.000, 1091.000, 1092.000, 1093.000, 1094.000, 1095.000, 1096.000, 1097.000, 1098.000, 1099.000, 1100.000, 1101.000, 1102.000, 1103.000, 1104.000, 1105.000, 1106.000, 1107.000, 1108.000, 1109.000, 1110.000, 1111.000, 1112.000, 1113.000, 1114.000, 1115.000, 1116.000, 1117.000, 1118.000, 1119.000, 1120.000, 1121.000, 1122.000, 1123.000, 1124.000, 1125.000, 1126.000, 1127.000, 1128.000, 1129.000, 1130.000, 1131.000, 1132.000, 1133.000, 1134.000, 1135.000, 1136.000, 1137.000, 1138.000, 1139.000, 1140.000, 1141.000, 1142.000, 1143.000, 1144.000, 1145.000, 1146.000, 1147.000, 1148.000, 1149.000, 1150.000, 1151.000, 1152.000, 1153.000, 1154.000, 1155.000, 1156.000, 1157.000, 1158.000, 1159.000, 1160.000, 1161.000, 1162.000, 1163.000, 1164.000, 1165.000, 1166.000

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted (jätkub)

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

Maad ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestatakse kasutades lineaarset meetodit, mis peegeldab kinnisvarainvesteeringu kasulikku eluiga, milleks on 50 aastat.

Kui kinnisvarainvesteeringut hakkab omanik ise kasutama, klassifitseeritakse see ümber materiaalseks põhivaraks. Kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamise eesmärgil tulevikus, klassifitseeritakse materiaalseks põhivaraks ja kajastatakse soetusmaksumuses kuni ehitus- või arendustööd lõpevad, mil see liigitatakse ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus on kõrgem tema hinnangulisest kaetavast väärtusest, hinnatakse bilansiline maksumus kohe alla tema kaetavale väärtusele. Kaetav väärtus on kõrgem kahest järgmisest näitajast: vara netto müügihind või kinnisvarainvesteeringu kasutusväärtus.

Igal bilansipäeval vaadatakse varade jääkväärtused ja kasulikud eluead üle ja neid vajadusel muudetakse.

Müümisel tekkivad kasumid ja kahjumid tulenevad vahest saadud tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel ning neid kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

F Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud kulumi võrra. Soetusmaksumus sisaldab kulutusi, mis on otseselt seotud nende objektide omandamisega.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, mis peegeldab vara kasulikku eluiga:

Masinad ja seadmed	3-7 aastat
Muu inventar ja sisseseade	3-5 aastat

Laenukasutuse kulud ja muud kulud, mis on otseselt seotud varade ehitamisega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara ehituse lõpetamiseks ja selle otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Laenukulude kapitaliseerimine peatatakse perioodil, mil aktiivset ehitustegevust ei toimu.

Juhul, kui põhivara bilansiline maksumus on kõrgem vara hinnangulisest kaetavast väärtusest, siis hinnatakse bilansiline maksumus kohe alla tema kaetava väärtuseni. Kaetav väärtus on kõrgem järgmisest kahest näitajast: netto realiseerimismaksumus või materiaalse põhivara kasutusväärtus.

Remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes selle perioodi jooksul, mil need tekkisid.

Kapitaalremondi maksumus lisatakse vara bilansilisele maksumusele, kui on tõenäoline, et see tõstab vara väärtust kõrgemale objekti esialgsest väärtusest ja amortiseeritakse vara ülejäänud eluea jooksul.

Igal bilansipäeval vaadatakse varade jääkväärtused ja kasulikud eluead üle ja neid vajadusel muudetakse.

Müümisel tekkivad kasumid ja kahjumid tulenevad vahest saadava tasu ja vara bilansilise maksumuse vahel ning neid kajastatakse kasumiaruandes tulu või kuluna.

G Rendiarvestus

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

Ülemiste Center OÜ	29.04.2005
Kirjeldus	
Peetava perioodi	

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

(1) Ettevõtja kui rentnik

Ettevõtja rendib maad pikaajalise kasutusrendi tingimustel. Rendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad kapitaliseeritakse rendimaksede nüüdiseväärtuses, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

(2) Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud varasid kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena. Kui rendile andmise ajal renditud varad ei vasta kinnisvarainvesteeringu kriteeriumitele, siis kajastatakse nimetatud varasid materiaalse põhivarana. Kasutusrendimakseid kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

H Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse algselt saadaoleva tasu õiglasest väärtusest ja hiljem mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Nõudeid hinnatakse alla, kui eksisteerib objektiivseid tõendeid selle kohta, et saadaolevad summad ei laeku esialgsete tingimuste kohaselt. Allahindluse summa on erinevus bilansilise maksumuse ja prognoositavate tulevaste rahavoogude nüüdiseväärtuse vahel, mida on diskonteeritud sarnaste laenuvõtjate turuintressiga. Allahindluse summat kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

I Võlakohustused

Võlakohustused kajastatakse esialgselt saadud summas, millest on maha arvatud tehingukulud. Võlakohustuste edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses; kõik erinevused saadud summade (millest on maha arvatud tehingukulud) ja lunastusmaksumuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukohustuste perioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Võlakohustused klassifitseeritakse lühiajalistena, välja arvatud juhul, kui kontsernil on tingimusteta õigus tasuda kohustust hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

J Eraldised

Eraldised moodustatakse juhul, kui ettevõtjal on juriidiline või seadusest tulenev kohustus enne bilansipäeva toimunud sündmuste tagajärjel, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ning selle summat on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kui ettevõtja eeldab, et kohustus hüvitatakse, näiteks kindlustuslepingu alusel, siis hüvitus on kajastatud eraldiseisva varana, aga ainult juhul kui kohustuse hüvitamine on kindel.

K Osakapital ja dividendid

Dividendide maksmist ettevõtja osanikule kajastatakse kohustusena raamatupidamise aastaaruandes perioodil, mil otsus dividendide väljamaksmise kohta võetakse vastu ettevõtja osaniku poolt.

L Ettevõtja tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31. detsembrini 2004 kehtis maksumäär 26/74). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Arvutus- ja kontrollarvutus
Kasumiaruanne
29.04.2005
Põhikontrolli osakond, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted (jätkub)

M Seotud osapooled

Ülemiste Center OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja ja selle omanikud;
- juhatuse ja nõukogu liikmed;
- isikud, kes on seotud üldnimetatud isikutega;
- ettevõtjad, mida kontrollivad juhatuse või nõukogu liikmed.

N Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva 31.detsembri 2004 ja raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäeva 28. aprilli 2005 vahemikul, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

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

O Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Raha ja selle ekvivalendid sisaldavad kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 90 päeva.

P Finantsvarade ja -kohustuste õiglase väärtus

Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Juhul, kui juhatuse arvates varade ja kohustuste õiglase väärtus erineb oluliselt nende bilansilisest maksumusest, on varade ja kohustuste õiglased väärtused ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Renditulu

Ettevõtja üürib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringut (vaata lisa 6). Renditulu on arvestatud alates 1. aprillist 2004 pärast kinnisvarainvesteeringu valmimist, kokku aruandeaastal summas 60 001 tuhat krooni. Rendilepinguid on sõlmitud 1 kuni 10 aastaks. Lühiajalistes ning väikeste pindade katkestatavates rendilepingutes puudub lepingu ennetähtaegse lõpetamise etteteatamisperiood. Olulisemate katkestatavate lepingute puhul on etteteatamistähtaeg kuni 18 kuud. Rendilepingute tagatiseks on garantiid 1 kuni 3 kuu rendimakse ulatuses, mille on väljastanud mainekad finantsasutused või emaettevõtjad piisava krediidiajalooa. Kõikide rendilepingute järgsed renditasud põhinevad rendilevõtjate käivetel (fikseeritud protsent rendilevõtja käibest), kuid miinimumrenditase on seatud küllalt kõrgeks. Ettevõtja tingimuslik renditulu 2004. aastal oli 672 tuhat krooni (2003: pole rakendatav).

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest on järgmised:

	31.12.2004	31.12.2003
Kuni 1 aasta	78 729	82 497
1-5 aastat	86 059	94 474
Üle 5 aasta	54 072	0
	218 860	176 971

Lisa 3. Tööjõukulud

	2004	2003
Palgad ja töötasud	-1 854	-624
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmaks	-619	-167
	2 473	-791

Ülemiste Center OÜ-s töötas kuus töötajat seisuga 31.12.2004 (2003: neli).

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 4. Muud äritulud ja -kulud – neto

	2004	2003
Kommunaalkulud	-13 223	0
Turustuskulud	-8 575	0
Üürnike poolt tasutavad kulud:		
Tulu kommunaalteenustelt	14 548	0
Tulu turustusteenustelt	7 326	0
Puhastulu pärast üürnike poolt tasutud kulusid	77	0
Üldhalduskulud	-3 086	-1 606
Nõuete allahindlus	-1 879	0
Rentnike otsimisega seotud kulud	0	-175
Muud ärikulud	0	-68
Muud äritulud	94	29
	-4 794	-1 821

Lisa 5. Finantstulud / -kulud – neto

	2004	2003
Intressikulu krediitdialutustele (informatsioon laenu kohta lisa 12)	-17 512	-3 128
Intressikulu Linstow International AS-ile (informatsioon laenu kohta lisa 12)	-10 882	-5 292
S.h. kapitaliseeritud intressid lõpetamata ehitusse (lisa 7)	5 944	8 420
Saadud intressid	1 093	227
Tasu kasutamata laenujäägilt Landesbankile (informatsioon laenu kohta lisa 12)	-305	-823
Netokahjum valuutakursi muutustest	-170	-11
Muud finantskulud	-35	0
	-21 866	-607

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31. detsembril 2003

Jääkmaksumus	0
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	537 461
Soetused	19 897
Kulum	-9 383
Mahakandmine	-114

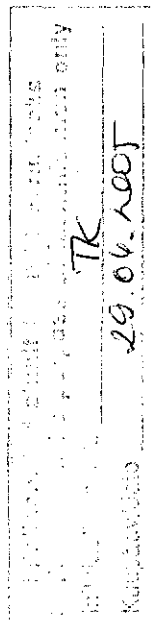
Saldo 31. detsembril 2004

Soetusmaksumus	557 212
Akumuleeritud kulum	-9 350
Jääkmaksumus	547 861

1. aprillil 2004 lõpetas ettevõtja Ülemiste keskuse ehitamise ning objekt klassifitseeriti ümber materiaalsest põhivarast (lisa 7) kinnisvarainvesteeringuks.

Ettevõtja kinnisvarainvesteering on panditud; informatsioon panditud varade kohta on toodud lisa 12.

31. detsembri 2004 seisuga on kinnisvarainvesteeringu hinnanguline õiglase väärtus vahemikus 840-857 miljonit krooni. Avalikustatud õiglase väärtus põhineb kahe sõltumatu kinnisvara hindamisfirma hinnangutel. Õiglase väärtuse hindamisel on arvesse võetud tuleviku rahavoogude analüüse ning muid asjakohaseid meetodeid.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (jätkub)

Kasumiaruandes on kajastatud järgnevad summad:

	2004	2003
Renditulu	60 001	0
Kinnisvarainvesteeringu renditulu genereerimiseks tehtud otsesed ärikulud	-3 426	0
Otsesed ärikulud, millega ei kaasnenud renditulu genereerimist	0	-536

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Maa	Mootorsõidukid ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Saldo 31. detsembril 2003					
Soetusmaksumus	40 460	562	329 923	0	370 945
Akumuleeritud kulum	0	-63	0	0	-63
Jääkmaksumus	40 460	500	329 923	0	370 882
Soetused	0	334	167 079	13	167 426
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (Lisa 6)	-40 460	0	-497 002	0	-537 461
Kulum	0	-136	0	0	-136
Müük	0	-203	0	0	-203
Saldo 31. detsembril 2004					
Soetusmaksumus	0	659	0	13	672
Akumuleeritud kulum	0	-164	0	0	-164
Jääkmaksumus	0	495	0	13	507

Kaubanduskeskus avati 1. aprillil 2004 ning vastavad summad 31. märtsi 2004 seisuga tabeli veergudes "Lõpetamata ehitus" ja "Maa" kokku maksumusega 537 461 tuhat krooni klassifitseeriti ehituse valmimisel ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Laenukulud väärtuses 5 944 tuhat krooni, mis olid otseselt seotud kaubanduskeskuse ehitamise finantseerimisega, kapitaliseeriti kuni 31. märtsini 2004 ja on ülaltoodud tabelis näidatud real "Soetused".

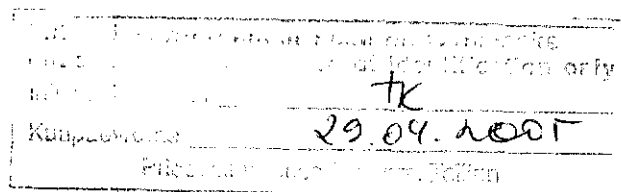
31. detsembri 2004 seisuga rentis ettevõtja kapitalirendi tingimustel mootorsõidukeid ja seadmeid jääkmaksumuses 272 tuhat krooni (2003: 0)

Ettevõtja materiaalne põhivara on panditud, täpsem informatsioon on toodud lisa 12.

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded ostjate vastu	4 750	0
Miinus: allahindlus ebatõenäoliselt laekuvatele nõuetele	-1 369	0
Nõuded ostjate vastu - neto	3 381	0

2004. aasta jooksul on ettevõtja kajastanud ostjatelt laekumata nõuete allahindlusest tulenevat kahjumit summas 1 879 tuhat krooni (2003: 0). Kahjum on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud ja -kulud".



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 9. Muud nõuded

	31.12.2004	31.12.2003
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	798	4
Käibemaksu ettemaks	0	12 165
Muud nõuded	0	21
	<u>798</u>	<u>12 190</u>

Lisa 10. Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2004	31.12.2003
Pangakontod ja sularaha kassas	35 199	70 173
	<u>35 199</u>	<u>70 173</u>

Lisa 11. Osakapital

Osakapital väärtuses 10 000 tuhat krooni koosneb ühest osast nominaalväärtusega 10 000 tuhat krooni. Osa eest on täielikult tasutud.

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, lähemalt vaata lisast 12.

Ettevõtja eelmiste aastate jaotamata kasum (võttes arvesse seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2004 moodustas 13 101 (2003: -3 817) tuhat krooni. Vastavalt laenulepingu (lisa 12) sättele ei ole lubatud osanikule välja kuulutada ja maksta dividende a) enne laenulepingujärgset projekti lõppkuupäeva (*Final Project Completion Date*); (b) kui toimub lepinguliste kohustuste täitmata jätmise või potentsiaalne täitmata jätmise, või kui eeltoodud tuleneksid sellisest maksest; (c) kui laenumaksete ning kohustuslike ettemaksete järel ei ületa rahaliste vahendite jääk laenulepingus sätestatud *Excess Cash* määra; või (d) kui pärast maksete sooritamist jääb laenulepingus määratletud emaaettevõtja omakapitali suhtarv alla 45 protsendi. Arvestades, et bilansipäeva seisuga ei ole saanud laenulepingujärgne projekti lõppkuupäev, pole lubatud 2004 aasta eest dividende välja kuulutada ega maksta. Kui see oleks lubatud, siis oleks osanikule võimalik välja maksta välja dividende summas 9 957 tuhat krooni (2003: 0) ja dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 144 tuhat krooni (2003: 0).

Lisa 12. Võlakohustused

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajaline pangalaen	326 497	170 419
Laen emaaettevõtjalt (vaata lisa 16 a))	153 808	139 771
Intrinsivõlg emaaettevõtjale (vaata lisa 16 a))	10 882	5 292
Kapitalirendi võlgnevus	79	0
	<u>491 266</u>	<u>315 482</u>
Lühiajalised võlakohustused		
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgneval perioodil	<u>47 791</u>	<u>34 033</u>

• Pangalaen

27. märtsil 2003 sõlmisid ettevõtja ja tema emaaettevõtja (Linstow Tallinn OÜ) laenulepingu Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale, Copenhagen branch AS-i, AS Vereinsbank Riga ja Islandsbanki HF-iga summas 28 470 tuhat eurot (445 459 tuhat krooni).

Laen on ujuva intressimääraga; EURIBOR + 1,5% kehtib lepingujärgsele laenuosale A (limiit 85 587 tuhat krooni) ja EURIBOR + 2,35% kehtib lepingujärgsele laenuosale B (limiit 359 872 tuhat krooni). Juhul kui konkreetsed tingimused ülalnimetatud laenulepingus täidetakse, võidakse toodud marginaale vähendada. Keskmise efektiivne intressimäär pangalaenu oli 2004 aastal 4,70% (2003: 4,49%).

Arvutusel põhinev arvandm. Tõlge
29.04.2005
TK
Kandideerimise
Põhikohustuslikud

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 12 Võlakohustused (jätkub)

Laenu tagasimaksed lähtuvalt maksetähtaegadest:

	31.12.2004	31.12.2003
Ühe aasta jooksul	47 791	34 033
1 kuni 5 aastat	92 902	90 770
Üle 5 aasta	233 595	79 649
	374 288	204 452

Seisuga 31. detsember 2004 oli pangast üle kantud raha summas 384 437 (2003: 214 906) tuhat krooni. Erinevus pangast üle kantud laenusumma ja laenukohustuse (374 288 tuhat krooni; 2003: 204 452 tuhat krooni) vahel summas 10 149 (2003: 10 454) tuhat krooni on amortiseerimata tehingukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes või kapitaliseeritakse põhivarasse laenuperioodi jooksul vastavalt ettevõtja arvestuspõhimõttele.

Eelpool nimetatud, ujuva intressimääraga võlakohustuste õiglane väärtus oli bilansipäeval ligikaudu võrdne nende bilansilise maksumusega.

Pangalaenu osaliseks tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant 100%-le Ülemiste Center OÜ osadest (10 000 tuhat krooni, 31. detsembri 2004 seisuga);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 2a and 4, Tallinn summas 472 000 tuhat krooni; kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus on toodud lisa 6.
- Esimesele järjekohale seatud kommertsant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31 300 tuhat krooni.

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

	31.12.2004	31.12.2003
Saadud ettemaksed	8 669	1 831
Võlg teistele seotud osapooltele (vaata ka lisa 16 a))	5 415	2 726
Saadud deposiidid	3 535	179
Võlad tarnijatele	2 579	73 361
Viitintressid pangalaenult	2 193	3 634
Muud maksuvõlad (vaata lisa 14)	1 030	25
Võlad rentnikele	692	0
Viitvõlad	521	483
Muud võlad	63	123
Tagatisraha vastavalt ehituslepingule	0	13 346
	24 698	95 709

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta. Tagatisraha on makstud tarnijale pärast kokkulepitud töö vastuvõtmist.

Lisa 14. Maksuvõlad

	31.12.2004	31.12.2003
Käibemaks	806	0
Sotsiaalmaks	118	0
Üksikisiku tulumaks	82	0
Ettevõtja tulumaks	13	13
Kohustuslik kogumispension	8	9
Töötuskindlustusmaks	3	3
	1 030	25

Ülemiste Center OÜ
Kontrollitud
29.04.2005
Pärijuht

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 15. Kasutusrent

Ettevõtja kui rentnik

Ülemiste Center OÜ rendib allrendi tingimustel 27 757 m² suurust maatükki NCC Ehituse OÜ-lt, kes omakorda rendib seda Eesti Vabariigilt. Rendi ja allrendi lepingud on sõlmitud 50 aastaks. Maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parkimisplatsina. Vastavalt allrendilepingule on Ülemiste Center OÜ kohustatud tegema igaaastaseid rendimakseid 5% maa maksustavast väärtusest, mille määrab kohalik omavalitsus. Rendimakse 2005. aastal on 277 (2004: 278) tuhat krooni. Edasised maksed sõltuvad maa maksustatava väärtuse muutustest.

Ettevõtja kui rendileandja

Informatsioon kaubanduskeskuse renditulu ja mittekatkestatavate rendilepingute järgmiste perioodide kasutusrendimaksete kohta on toodud lisas 2.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

(a) Võlad seotud osapooltele

	31.12.2004	31.12.2003
Laenu põhiosa võlgnevus emaattevõtjale	153 808	139 771
Intressivõlg emaattevõtjale	10 882	5 292
Kokku pikaajalised võlad seotud osapooltele	164 690	145 063
Võlg Linstow SIA-le	4 680	2 726
Võlg Linstow Center Management SIA-le	735	0
Kokku lühiajalised võlad seotud osapooltele	5 415	2 726

• Võlakohustus emaattevõtjale

Laenulepingu kohaselt peab laenu tagasi maksma laenuandja nõudmisel 1 kuu jooksul, kuid emaattevõtjalt saadud kirjaliku nõusoleku alusel ei nõuta laenu tagasi maksmist 2005.a. jooksul. Laenulepingu kohaselt on laenu baasintressimäär 7,5 % aastas alates 1. juulist 2003. Enne 1. juulit 2003 oli laen emaattevõtjalt intressivaba. Kuna emaattevõtja võib võtta laenu mitmest allikast erinevatel tingimustel, siis baasintressimäära hinnatakse iga aasta lõpus uuesti lähtuvalt emaattevõtja kaalutud keskmisest intressikulust ja lisanduvast intressi marginaalist. Efektiivne intressimäär 2004. aastal oli 7,35% (2003: 7,57%) aastas.

2004. aastal kogunenud intressid kapitaliseeriti laenu põhiosasse 1. jaanuaril 2005. Seega on vastav intressivõlg liigitatud pikaajaliste kohustuste all 31. detsembril 2004.

(b) Ostud seotud osapooltelt

	2004	2003
Teenused Linstow SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	2 316	2 791
<i>S.h. kapitaliseeritud kulud</i>	-707	-2 791
Teenused Linstow Center Management SIA-lt (juhtimistasu ja hüvitatavad kulud)	735	0
<i>S.h. kapitaliseeritud kulud</i>	-148	0
Teenused teistelt seotud osapooltelt	63	0
<i>S.h. kapitaliseeritud kulud</i>	-60	0
Kokku ostud seotud osapooltelt	3 114	2 791
<i>S.h. kapitaliseeritud kulud</i>	-915	-2 791

Muid tehinguid emaattevõtjaga ei ole kajastatud, kuna koostatakse ka Linstow Tallinn OÜ konsolideeritud aastaaruanne seisuga 31. detsember 2004.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Handwritten notes and stamps on the right margin:
 - Vertical stamp: "Kontrollitud ja kinnitatud" (Checked and confirmed)
 - Vertical stamp: "Tallinn, 20.04.2005" (Tallinn, 20.04.2005)
 - Handwritten signature: "TK"
 - Handwritten text: "Kontrollitud ja kinnitatud" (Checked and confirmed)
 - Handwritten text: "Tallinn, 20.04.2005" (Tallinn, 20.04.2005)

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 17. Finantsriskide juhtimine

a) Intressimäära risk

Finantsvarade ja -kohustuste intressimäärad ja tagasimaksetingimused on toodud lisades 12, 13 ja 16. Juhtkond ei pea intressimäära riski oluliseks riskiks.

b) Valuutarisk

Kuna enamus ettevõtja finantsvarasid ja -kohustusi on nominaalväärtuses eurol baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,6466 EEK=1 EUR, siis ei ole ettevõtjal vahetuskursi riske.

c) Krediidirisk

Finantsvarad, millest võib ettevõtjale tekkida krediidirisk, koosnevad peamiselt sularahast ja nõuetest. Klientide võlgnevused kajastatakse kaetavas väärtuses. Vähendamaks avatust krediidiriskile, hindab ettevõtja jooksvalt klientide tegevust. Keskuse avamisperioodi jooksul on ettevõtja taganud piisavad võlgnike jälgimis- ja haldusmenetlused ja hindab konservatiivselt debitoorse võlgnevuse kaetavust. Ettevõtja partnerid rahalistes tehingutes on finantsasutused, millel on piisav krediidiajalugu.

Lisa 18. Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast 31. detsembrit 2004 ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutaksid ettevõtja finantspositsiooni või tema tegevust.

Lisa 19. Tegevuse jätkuvus

Ettevõtja lühiajalised kohustused ületavad lühiajalisi varasid 1.8 korda, s.t. 33 111 tuhande krooni võrra. Tuginedes 2005.a eelarvelistele prognoositavatele rahavoogudele, usub juhtkond, et ettevõtjal on piisavalt rahalisi vahendeid äritegevusest teenitud summadest tekkinud kohustuste, s.h. laenumaksete tasumiseks.

Lisa 20. Õiglane väärtus

31. detsembri 2004 seisuga ei erine ettevõtja finantsvarade ja -kohustuste jääkmaksumus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Kaupmees	29.04.2005
Pärast kontrolli	
Tallinn	

**AS PricewaterhouseCoopers**

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.com/ee/www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ülemiste Center OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Ülemiste Center OÜ (ettevõtte) 31. detsembril 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-19 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Üsume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ja 2004. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Urmas Kaarlep

AS PricewaterhouseCoopers

Tiit Raimla

Vannutatud audiitor

29. aprill 2005

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 17 809 tuhat krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 890 tuhat krooni
2. jaotamata kasum – 16 919 tuhat krooni

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku osanikule dividende mitte maksta.

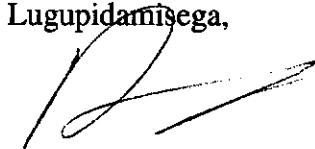
Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Pärnu mnt 154, Tallinn

29.06.2005

Aktsionäride nimekiri

Ülemiste Center OÜ, registrikood 10872358 ainuaktsionäriks on Linstow Tallinn OÜ,
registrikood 10821809, asukohaga Suur-Sõjamäe 4, Tallinn.

Lugupidamisega,



Guido Pärnits

Ülemiste Center OÜ
Juhatuse liige

77-12-2005

1

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2004. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Imet Hunt

Ülemiste Center OÜ 2004. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 20. juunil 2005.a., allkirjastamine 20. juunil 2005.a.

GUIDO PÄRNITS

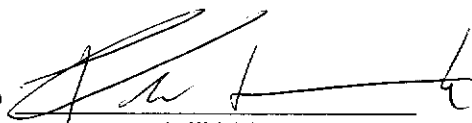
Juhatuses liige



/ allkiri /

FRODE GRONVOLD

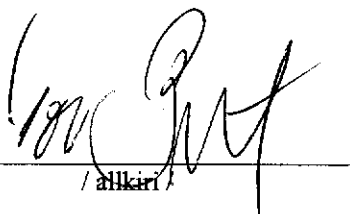
Juhatuses liige



/ allkiri /

TOR BERGSTRØM

Nõukogu esimees



/ allkiri /

ANDERS C. WILHELMSSEN

Nõukogu liige



/ allkiri /

ARNE ALEXANDER WILHELMSSEN

Nõukogu liige



/ allkiri /

ARVID GRUNDEKJØN

Nõukogu liige



/ allkiri /