

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	15. oktoober 2007. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2008. a
Ärinimi:	Smart City Group AS
Registrikood:	11432659
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
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	10
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	16
Lisa 4 Varud	16
Lisa 5 Tütar- ja sidusettevõtted	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 9 Laenukohustused	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Maksunõuded ja kohustused	19
Lisa 12 Kapitali- ja kasutusrent	19
Lisa 13 Eraldised	19
Lisa 14 Muud pikaajalised võlad	20
Lisa 15 Omakapital	20
Lisa 16 Müügitulu	20
Lisa 17 Muud äritulud	20
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 20 Muud ärikulud	21
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 23 Panditud vara	23
Lisa 24 Antud garantiid	24
Lisa 25 Konsolideerimata finantsaruanded	24
Audiitori järeldusotsus.....	27
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	28
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	29
AS Smart City Group müügitulu vastavalt EMTAK 2008	30



Tegevusaruanne

AS Smart City Group on ettevõte, mis loob uut tüüpi ärikeskkondi Targa Äri Linna kontseptsiooni järgi. Ettevõtte tuumomanikuks on enamusosalusega AS Mainor. Smart City Group AS on Tallinnas paikneva Ülemiste City AS suuromanik, ühtlasi on linnak ka ettevõtte esimene arendus.

Ülemiste City on klienditeenindusettevõtte, mille peamiseks eesmärgiks on arendada oma territooriumil välja inimsõbralik ja innovatiivne töökeskkond 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 45000 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 2 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 töökeskkonna 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 töökeskkonna 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 ehitusprojektid 5 uuele hoonele, mille ehituse alustamise otsus sõltub eelkõige turuolukorrast.

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

Kontserni müügitulu ulatus aruandeaastal 98 187 tuhande kroonini. 2008. aastal tõi kontsern 93 014 tuhat krooni puhaskasumit.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2008
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	14,6%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	7,6%
3. Käibe ärirentaablus (%)	161,7%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	113,2%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	0,4
6. Dividenditase (%)	-
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	-



Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

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. Kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasu moodustas aruandeaastal 1 388 tuhat krooni.



Andre Veskimeister
Juhatuse liige



Rein Suurväli
Juhatuse liige



Juhatuse liige

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 26 esitatud konsolideeritud

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 Smart City Group finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.



Rein Suurväli
Juhatuse liige

Andre Veskimeister
Juhatuse liige

09. juuni 2009. a



Juhatuse liige

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

09.06.2009

Konsolideeritud bilanss

VARAD	Lisa	31.12.2008	15.10.2007
KÄIBEVARA			
Raha	2	10 031	15 853
Nõuded ja ettemaksed	3	10 099	16 310
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	22	2 000	1 018
Varud	4	128	0
KÄIBEVARA KOKKU		22 258	33 181
PÕHIVARA			
Tütarettevõtte aktsiad	5	83	0
Muud pikaajalised nõuded	22	3 000	4 000
Kinnisvarainvesteeringud	6	1 464 200	1 098 400
Materiaalne põhivara	7	94 859	243 411
Immateriaalne põhivara	8	1 662	1 796
PÕHIVARA KOKKU		1 563 804	1 343 607
VARAD KOKKU		1 586 062	1 380 788
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	27 354	30 888
Võlad ja ettemaksed	10	20 324	44 401
Muud lühiajalised kohustused	22	10 872	10 379
Lühiajalised eraldised	13	729	704
Lühiajalised kohustused kokku		59 279	86 372
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised kohustused seotud osapoolte ees	22	1 962	93
Pikaajalised laenukohustused	9	693 585	575 842
Muud pikaajalised võlad	14	3 872	2 038
Pikaajalised eraldised	13	4 303	4 150
Pikaajalised kohustused kokku		703 722	582 123
KOHUSTUSED KOKKU		763 001	668 495
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	15	204 986	204 986
Ülekurss		394 554	394 554
Oma aktsiad		-1 921	0
Jaotamata kasum		92 114	0
Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital		689 733	599 540
Vähemusosalus		133 328	112 753
OMAKAPITAL KOKKU		835 213	712 293
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 586 062	1 380 788



Konsolideeritud kasumiaruanne

	Lisa	15.10.2007-31.12.2008
ÄRITULUD		
Müügitulu	16	98 187
Muud äritulud	17	93 919
ÄRITULUD KOKKU		192 106
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-4 764
Mitmesugused tegevuskulud	19	-15 641
Tööjõu kulu		
Palgakulu		-7 059
Sotsiaalmaksud		-2 288
Pensionikulu		-502
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	-3 054
Muud ärikulud	20	-21
ÄRIKULUD KOKKU		-33 329
ÄRIKASUM		158 777
Finantstulud ja -kulud	21	-46 898
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		111 879
Tulumaks		-692
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		111 187
Sh Emaettevõtte aktsionäride osa kasumist		93 014
Vähemusosaluse osa kasumist		18 173



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa 15.10.2007-31.12.2008

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST**Aruandeaasta ärikasum 158 777**

Korrigeerimised:

Põhivara kulum ja väärtuse langus 7,8 3 054

Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute
ümberhindamisest 6 -90 567

Kasum põhivara müügist 65

Valuutakursi kahjum 21 -55

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 6 229

Varude muutus -128

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus -21 624

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU 55 751**RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST**

Kinnisvarainvesteeringute soetus 6 -5 944

Lõpetamata ehituse soetus 7 -119 850

Materiaalse põhivara soetus 7 -1 554

Immateriaalse põhivara soetus 8 -69

Saadud intressid 21 192

**RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST
KOKKU -127 225****RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST**

Saadud laenud 152 063

Laenude tagasimaksed -37 923

Makstud intressid 21 -46 889

Makstud dividendid 15 -1 321

Makstud ettevõtte tulumaks 15 -692

Tasutud kapitalirendimaksed 12 -260

Aktsiate emiteerimine 2 629

Omaaktsiate tagasiostmine -1 955

**RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST
KOKKU 65 652****RAHAVOOD KOKKU -5 822****Raha ja raha ekvivalentide netomuutus -5 822**

Raha perioodi alguses 15 853

Raha perioodi lõpus 10 031

Juhatus liige



For identification purposes only



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Ülekurss	Oma-aktsiad	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo 15.10.2007	204 986	394 554	0	0	599 540	112 753	712 293
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-900	-900	0	-900
Tagasiosetud omaaktsiad	0	0	-1 921	0	-1 921	0	-1 921
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	93 014	93 014	0	93 014
Vähemusosaluse muutus	0	0	0	0	0	20 575	20 575
Saldo 31.12.2008	204 986	394 554	-1 921	92 114	689 733	133 328	823 061

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldpõhimõtted

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

Majandusaasta algas 15. oktoober 2007.a ja lõppes 31. detsember 2008.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud AS Smart City Group ja tema kontrolli all oleva tütaretevõtte AS Ülemiste City finantsnäitajad. Algsaldodena on käsitletud AS Smart City Group algbilansi saldosiid ja AS Ülemiste City saldosiid seisuga 31.12.2007. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumiid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Tütar- ja sidusettevõttel kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontolli. Investeering sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Investeering tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-, ühis- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses miinus allahindlused.

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 ASil Smart City Group 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 akumuliseeritud 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 aastas on järgmised 10-20%.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuril 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 korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

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

Eraldised

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.

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 Smart City Group aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- 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 Smart City Group 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

	31.12.2008	15.10.2007
Sularaha kassas	0	1
Hansapank arvelduskonto	204	4
SEB Eesti Ühispank arvelduskonto	9 827	15 848
Kokku	10 031	15 853

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	15.10.2007
Nõuded ostjate vastu	4 850	2 732
Ebatõenäoliselt laekuvad arved**	-931	-1 363
Ettemaksed tarnijatele	0	107
Maksude ettemaksed (lisa 11)	0	8 912
Muud lühiajalised nõuded*	3 589	2 751
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 591	3 171
Kokku	10 099	16 310

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

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

	31.12.2008	15.10.2007
Saldo perioodi alguses	-1 363	-369
Täiendavalt kajastatud allahindlus (vt. lisa 19)	-218	-1052
Laekunud ebatõenäolised nõuded	650	58
Saldo perioodi lõpus	-931	-1 363

Lisa 4. Varud

	31.12.2008	15.10.2007
Müügiks ostetud kaubad	128	0
Varud kokku	128	0

Lisa 5. Tütar- ja sidusettevõtted

Kontserni osalused seisuga 31.12.2008:

Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus %	Kontserni osa omakapitalist
AS Ülemiste City	Eesti	83,84	691 559

Juhatuses liige



For identification purposes only

ERNST & YOUNG
09.06.2009

Sidusettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus %	Kontserni osa omakapitalist
AS Smart Business Center Worldwide	Eesti	50	83

2007 aastal soetas Smart City Group AS osaluse Ülemiste City AS-s, mis seisuga 31.12.2008 oli 26 827 581 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni, soetusmaksumusega 1 285 962 tuhat krooni. AS Mainor kohustuste tagatiseks on Sampo panga kasuks panditud 26 827 581 AS Ülemiste City aktsiat.

2008 aastal soetas Smart City Group AS 50%-lise osaluse Smart Business Center Worldwide AS-is, so. 20 tuhat aktsiat soetushinnaga 200 tuhat krooni. Ühegi ettevõtte aktsiad või osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 15.10.2007	1 098 400
Renoveerimine	5 944
Ümberklassifitseerimine (lisa 7)	269 289
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 17)	90 567
Saldo 31.12.2008	1 464 200

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on toodud lisas 16.

Lisa 7. Materiaalne põhivara

	Maa	Rajatised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Jääkväärtus 15.10.2007	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 põhivaraks		24 693		178	-24 871	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (lisa 6)	0	0	0	0	-269 289	-269 289
Ümberklassifitseerimine immateriaalseks varaks (lisa 8)	0	0	0	0	-54	-54
Müük soetusmaksumuses			-933	0	0	-933
Mahakandmine soetusmaksumuses	0	0	0	-58	0	-58
Müüdüd 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 12) varaobjekte järgmiselt:

	Masinaid ja seadmed	Lõpetamata ehitus
15.10.2007. 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 8. Immateriaalne põhivara

Jääkväärtus 15.10.2007	1 796
Soetamine	123
Sh ülekanud lõpetamata põhivarast (lisa 7)	54
Aruandeaasta kulum	-257
Jääkväärtus 31.12.2008	1 662

Lisa 9. Laenukohustused

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku	Tähtaeg	Intressi- määr, %
Pikaajalised pangalaenud	25 074	572 390	597 464	2013	
Kapitalirendi kohustus (lisa 12)	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 12)	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		

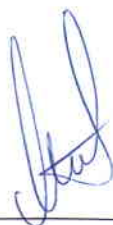
*Ettevõtte pikaajaliste pangalaenude intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,25-1,75%. Informatsioon laenude tagatiseks seatud hüpoteekide ja ühishüpoteegi kohta on toodud lisas 23. Laenukohustuste alusvaluuta on euro.

**Lühiajalise laenuna on kajastatud krediitkaardi võlgnevus.

Lisa 10. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	15.10.2007
Tarnijatele tasumata summad	13 920	40 489
Võlad töövõtjatele	755	644
Maksuvõlad (lisa 11)	2 647	498
Muud võlad*	3 002	2 770
Kokku	20 324	44 401

* Muud võlad seisuga 31.12.2008 koosnevad AS Merko ettemaksust summas 1 000 tuhat krooni, üürnike ettemaksetest summas 1 441 tuhat krooni ja ettemakstud tulevaste perioodide tuludest summas 561 tuhat krooni. Rendi pikaajalise osa ettemakse on toodud lisas 14.



Lisa 11. Maksunõuded ja -kohustused

	31.12.2008		15.10.2007	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	0	2 150	8 912	0
Sotsiaalmaks	0	305	0	269
Kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	0	167	0	143
Ettevõtte tulumaks	0	6	0	70
Töötuskindlustusmaksed	0	6	0	5
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	13	0	11
Kokku	0	2 647	8 912	498

Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent**Kontsern kui rentnik:**

Kontsern on kapitalirendi tingimustel soetanud masinaid ja seadmeid ja kinnisvara (vaata ka lisa 7).
Nimetatud soetustest on ettevõttel seisuga 31. detsember järgmised kohustused:

	31.12.2008	15.10.2007
Kohustuse lühiajaline osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	383	146
Kohustuse pikaajaline osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	2 057	305
Kapitalirendi võlgnevus kokku (lisa 9)	2 440	451
Tasumise lõpptähtaeg	2009-13. a	2008-09. a 6 kuu EUR Libor + 3,04%
Intressimäär	6,02-6,52%	3,04%
Alusvaluutad	EEK	EEK

Kontsern on kasutusrendi tingimustel rentinud sõiduaautosid.
Nimetatud soetustest on ettevõttel järgmised maksed:

	31.12.2008
Aruandeaasta rendikulu	44
Lühiajaline osa-maksetähtajaga kuni 1 aasta	43
Pikaajaline osa –maksetähtajaga kuni 1-5 aastat	16
Kasutusrendi maksed kokku	59
Tasumise lõpptähtaeg	2009 - 2010.a

Kontsern kui rendileandja:

Kontsern on rendile andnud büroo- ja tootmispindasid. Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 6. Aruandeaastal kajastub kasumiaruandes renditulu summas 97 530 tuhat krooni (vt. lisa 16). 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 13. Eraldised

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kokku
Eraldised 15.10.2007	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 eeldatavalt 2024 aastani arvestades Statistikaameti poolt avalikustatud oodatavaid eluigasid.

Lisa 14. Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008	15.10.2007
Saadud ettemaksed rentnikelt	3 872	2 038
Kokku	3 872	2 038

Rendi lühiajaline osa on esitatud lisa 10.

Lisa 15. Omakapital

	31.12.2008	15.10.2007
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	204 986	204 986
Aktsiate arv (tk)	20 498 612	20 498 612
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

AS Smart City Group aktiakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 20 498 612 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 krooni. 1 472 700 aktsia eest tasuti rahas, ülejäänud aktsiate eest mitterahalise sissemaksega.

2008 aastal ostis AS Smart City Group tagasi 192 129 omaaktsiat, makstes nende eest 1 921 tuhat krooni.

2008. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud dividende summas 900 tuhat krooni ja sellest välja makstud 900 tuhat krooni. Dividendide maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu ja -kohustust, kuna väljamakse aluseks oli tütarettevõttelt saadud dividendid, millelt oli tulumaks kinni peetud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 92 114 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 19 344 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 72 770 tuhat krooni.

Lisa 16. Müügitulu

Kontserni müügitulu on geograafiliselt seotud ainult Eestiga ja jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2008
Renditulu	97 530
Metallist jäätmete müük	279
Transporditeenused	250
Muud	128
Kokku müügitulu	98 187

Lisa 17. Muud äritulud

	2008
Saadud leppeintressid	2 574
Kasum põhivara müügist	65
Muud äritulud	713
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest (lisa 6)	90 567
Kokku muud äritulud	93 919

Lisa 18. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008
Ostetud teenused	-3 804
Elekter ja küte	-686
Vesi ja kanalisatsioon	-16
Tuletõrje- ja valvekulud	-232
Remondimaterjalid, tööriistad	-26
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 764

Lisa 19. Mitmesugused tegevuskulud

	2008
Juhtimisteenused	-4 704
Juriidiline abi	-2 391
Arengukulud	-751
Põhivara hooldus ja remont	-942
Muud ostetud teenused	-3 377
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded (lisa 3)	-218
Maamaks	-1 063
Muud kulud	-2 195
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-15 641

Lisa 20. Muud ärikulud

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

Lisa 21. Finantstulud ja -kulud

	2008
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	192
Intressikulud	-46 889
Kahjum valuutakursi muutustest	-55
Finantskulud sidusettevõtte aktsiatelt	-117
Muud finantskulud	-29
Kokku finantstulud ja -kulud	-46 898



Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

Kontserni seotud osapooled on:

- a) suuremad aktsionärid: AS Mainor, Logit Eesti AS, Kristosten OÜ, GK Management OÜ;
- b) juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted: Griffen Management OÜ, Roosisaar OÜ;
- c) konsolideerimisgrupi ettevõtted: AS Dvigatel Energeetika, OÜ Dvigatel Regital, Mairenestal OÜ, Rekman AS, Erahariduskeskuse Kinnisvara OÜ.

	15.10.2007-31.12.2008	
	Ostud	Müügid
AS Dvigatel Energeetika	36 473	606
OÜ Dvigatel Regital	20	2 490
AS Dvigatel	0	0
AS Mainor	3 823	684
AS Logit Eesti	425	20
OÜ Roosisaar	142	0
OÜ Griffen Management	647	0
OÜ Mairenestal	0	8
AS Rekman	346	0
OÜ Kristosten	0	0
AS Erahariduskeskus	0	271
	41 876	4 079

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmete tasu aruandeaastal moodustas 905 tuhat krooni.

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded	Lühiajaline osa		Pikaajaline osa	
	31.12.2008	15.10.2007	31.12.2008	15.10.2007
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

OÜga Erahariduskeskuse Kinnisvara on 2006 aastal sõlmitud kinnistu Suur-Sõjamäe 10A ostu-müügi leping, mille järgse nõude kohustub ostja tasuma igaaastaste ühe miljoni krooni suuruste osamaksetena kuni 2011. aastani.

Kohustused	Lühiajaline osa		Pikaajaline osa	
	31.12.2008	15.10.2007	31.12.2008	15.10.2007
AS Dvigatel Energeetika	2 765	665	42	42
OÜ Logit Eesti	0	4	0	0
AS Mainor*	8 107	9 711	1 920	51
OÜ Mairenestal	0	3	0	0
Kokku	10 872	10 383	1 962	93

* 2007 a. sai kontsern Mainor ASilt tagatiseta laenu intressimääraga 6,52 % aastas tähtajaga 2 aastat. 2008 a. sai Smart City Group AS Mainor ASilt laenu 1 920 tuhat krooni intressimääraga 4% aastas tähtajaga 4 aastat. AS Mainor kohustuste tagatiseks on panditud 26 827 581 AS Ülemiste City aktsiat.

Juhatuse liige



For identification purposes only

**ERNST & YOUNG**

07.06.2009

Lisa 23. Panditud vara

Kehtivad hüpoteegid						
Kinnistu aadress	Eesti Vabariik	SEB Ühispank	Eesti Pank	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
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
Lõdtsa 2	344				75 315	730 000
Lõdtsa 4					75 315	730 000
Lõdtsa 6	361				75 315	730 000
Lõdtsa 7	330				75 315	730 000
Lõdtsa 8	638				75 315	730 000
Lõdtsa 9					75 315	730 000
Lõdtsa 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

Juhatus liige

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

09.06.2009

Lisa 24. Antud garantiid

Kontsern on andnud pangagarantii:

- Üürnikule summas 750 tuhat krooni, millega tagatakse 2006.a sõlmitud üürilepinguga 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.

Lisa 25. Konsolideerimata finantsaruanded**Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

VARAD	31.12.2008	15.10.2007
KÄIBEVARA		
Raha	102	14 727
KÄIBEVARA KOKKU	102	14 727
PÕHIVARA		
Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad või osad	691 642	1 273 473
PÕHIVARA KOKKU	691 642	1 273 473
VARAD KOKKU	691 744	1 288 200
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	91	0
Lühiajalised kohustused kokku	91	0
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	1 920	0
Pikaajalised kohustused kokku	1 920	0
KOHUSTUSED KOKKU	2 011	0
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	204 986	204 986
Ülekurss	1 083 214	1 083 214
Oma aktsiad	-1 921	0
Jaotamata kasum/kahjum	-596 546	0
OMAKAPITAL KOKKU	689 733	1 288 200
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	691 744	1 288 200



Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne**15.10.2007-31.12.2008****ÄRIKULUD**

Mitmesugused tegevuskulud -536

Tööjõu kulu

Palgakulu -422

Sotsiaalmaksud -139

ÄRIKULUD KOKKU -1 097**ÄRIKASUM -1 097**

Finantstulud ja -kulud -594 549

KAHJUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST -595 646**ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM -595 646****Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne****15.10.2007-31.12.2008****RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST****Aruandeaasta ärikasum -1 097**

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 61

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU -1 036**RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST**

Tütarettevõtete soetus -14 871

Saadud dividendid 2 183

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU -12 688**RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST**

Saadud laenud 1 920

Makstud dividendid -900

Omaaktsiate tagasiostmine -1 921

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU -901**RAHAVOOD KOKKU -14 625****Raha ja raha ekvivalentide netomuutus -14 625**

Raha perioodi alguses 14 727

Raha perioodi lõpus 102

Juhatuse liige



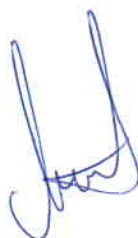
For identification purposes only


09.06.2009

Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Aksiakapital	Ülekurss	Oma- aktsiad	Jaotamata kasum/kahjum	KOKKU
Saldo 15.10.2007	204 986	1 083 214	0	0	1 288 200
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-900	-900
Tagasiostetud omaaktsiad	0	0	-1 921	0	-1 921
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-595 646	-595 646
Saldo 31.12.2008	204 986	1 083 214	-1 921	-596 546	689 733

Juhatus liige _____



For identification purposes only


07.06.2009

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Smart City Group AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Smart City Group AS konsolideeritud 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 järelalusotsusele.

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.

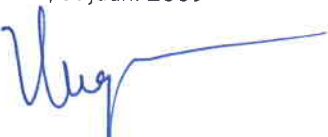
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Smart City Group AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 9. juuni 2009


Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Erki Usin
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb AS-i Smart City Group aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 92 114 tuhat krooni alljärgnevalt:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Eraldis kohustuslikku reservkapitali | 4 606 tuhat krooni |
| 2. Jaotamata kasum | 87 508 tuhat krooni |



Juhatuseliige



Juhatuseliige

09. juuni 2009. a



Juhatuseliige

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame AS Smart City Group 2008. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

AS Smart City Group 2008. a majandusaasta aruanne on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt



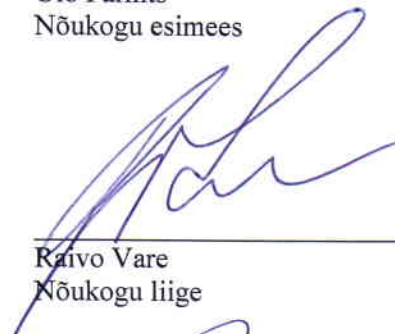
Rein Suurväli
Juhatuse liige



Ülo Pärnits
Nõukogu esimees



Andre Veskimeister
Juhatuse liige



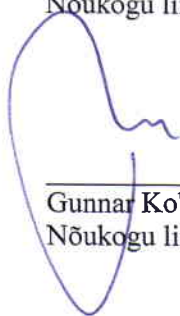
Raivo Vare
Nõukogu liige



Heldur Meerits
Nõukogu liige



Guido Pärnits
Nõukogu liige



Gunnar Kobin
Nõukogu liige

AS Smart City Group müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

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
11432659	AS Smart City Group	15.10.2007	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	kantselei@mainor.ee
Faks	+372 6009901
Telefon	+372 6207530

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

AS Smart City Group (registrikood: 11432659) 15.10.2007 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Gert Jostov (Juhatuse liige) - kinnitanud 04.11.2009