

25 -06- 2004

1-20

Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Pärnu mnt. 142, Tallinn

22. juuni 2004

Esitame Ülemiste Center OÜ 2003. majandusaasta aruande (19 lk.) ja osanike nimekirja (1 lk.).

Lugupidamisega,

Jaan Soots

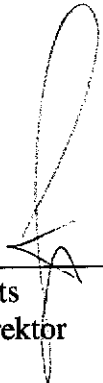
Finantsdirektor



Riina Iher

Osanike nimekiri
seisuga 22. juuni 2004.a.

	Osanik	Aadress	Registrikood	Osa nominaal- väärtus	Osaluse %
1.	Linstow Tallinn OÜ	Suur- Sõjamäe 4, Tallinn, 11415	10821809	10 000 000	100%


Jaan Soots
Finantdirektor

ÜLEMISTE CENTER OÜ
01.01.2003-31.12.2003
MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Peterburi tee 44 11415 Tallinn Eesti
Registrikood:	10872385
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Telefon:	+372 6 201 174
Faks:	+372 6 201 175
E-post:	<u>guido.parnits@ulemiste.ee</u>
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	Osanike nimekiri

25 -06- 2004

SISUKORD

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Kasumiaruanne	6
Bilanss	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Aastaaruande lisad	13
Lisa 1. Kinnisvaraarendusega seotud kulud	13
Lisa 2. Tööjõukulud	13
Lisa 3. Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 4. Materiaalne põhivara	13
Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded	14
Lisa 6. Raha ja raha ekvivalendid	14
Lisa 7. Osakapital	14
Lisa 8. Võlakohustused	14
Lisa 9. Võlad tarnijatele ja muud lühiajalised kohustused	15
Lisa 10. Kasutusrent	15
Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 12. Finantsriski juhtimine	17
Lisa 13. Kaubanduskeskusega seotud finantskohustused	17
Lisa 14. Bilansipäevajärgsed sündmused	17
Audiitori järeldusotsus	18
Kahjumi katmise ettepanek	19

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

SISSE TULNUID

Ülemiste Center OÜ (edaspidi "ettevõtte") asutati 2002. aastal. Märtsis 2003 omandas Linstow Tallinn OÜ 100% ettevõtte osadest ja nimi muudeti NCC Ülemiste OÜ asemel Ülemiste Center OÜ-ks. Ettevõtte asukohaks on Tallinn. Ettevõtte kontaktandmed on ära toodud alljärgnevalt:

Juriidiline aadress: Peterburi tee 44
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 2003 – 31. detsember 2003

31. detsember 2003 seisuga oli ettevõtte ainuomanik Linstow Tallinn OÜ ("emaettevõtja"), mis omakorda kuulub Linstow International AS-le asukohaga Norras.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja edasi rentimine ning muud kinnisvara haldamisega seotud tegevused. Ettevõtte peaesmärk on välja ehitada ja edasi arendada Eesti suurimat kaubanduskeskust (Ülemiste Keskus) Tallinna lennujaama lähedal. Nimetatud kaubanduskeskus avati edukalt 1. aprillil 2004.

TEGEVUSARUANNE

SISSE TULNUD

25 -06- 2004

Ettevõtte areng

Ettevõtte põhitegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, välja rentimine ja nende haldamine.

Ettevõtte peamiseks prioriteediks aruandeaastal oli ehitada uus kaubanduskeskus Tallinnasse Tartu maantee ja Suur-Sõjamäe tee ristmiku läheduses. Antud kaubanduskeskus on suurim Balti riikides üldpinnaga ca 50 000 m² ja kus asub ca 150 jaemüügi ettevõtet. Kaubanduskeskuse arhitektiks on Norra arhitektibüroo Aakerø, Moe & Bowe A.S. ja ehituse peatöövõtjaks NCC Ehituse OÜ.

Märtsis 2003 omandas Linstow Tallinn OÜ 100% ettevõtte osadest NCC Ehituse OÜ käest. Kuni omanike vahetuseni tegeles Ülemiste kaubanduskeskuse arendamisega Linstow Tallinn OÜ. 18. juulil 2003 andis Linstow Tallinn OÜ üle Ülemiste Center OÜ-le ühtse struktuuriüksusena kõik varad, õigused ja kohustused, mis olid seotud kaubanduskeskusega.

Ülemiste kaubanduskeskus avati 1. aprillil 2004. Kuni selle ajani ettevõttel müügitulusid ei olnud, alates 1.04.2004 hakkas ettevõtte saama tulu kaubanduspindade rendi näol.

Finantseerimine

Ülemiste kaubanduskeskuse investeeringute eelarve on ligikaudu 548 miljonit krooni. Kolm pank, HSH Nordbank, Vereinsbank Riga AS ja Islandsbanki HF, finantseerivad 438 miljonit krooni nimetatud investeeringust. Antud laen on ujuva intressimääraga, mille aluseks on kuue kuu EURIBOR. Nii Linstow Tallinn OÜ kui ka Ülemiste Center OÜ on laenusaajad, kes solidaarselt vastutavad laenukohustuse täitmise eest. Laenu tagatiseks on Linstow Tallinn OÜ ja Ülemiste Center OÜ vallasvarale seatud kommertspant ja ka ettevõtete osad on panditud. Samuti on seatud hüpoteek Ülemiste kaubanduskeskuse kinnistule. Ülejäänud investeering finantseeritakse kontserni omavahenditest ja Linstow International AS-i poolt emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-le antud allutatud laenust.

Ettevõtte võlakohustuste baasvaluutaks on euro. Renditasud, mida saadakse kaubanduskeskuse pindade väljarentimisel äriettevõtetele, arvestatakse samuti eurodes. Seega ettevõtte ei oma valuutakursi riski.

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte puhaskahjum 2003. aastal oli 3 817 452 krooni (0 krooni 2002. aastal).

Töötasud

Ülemiste Center OÜ-s oli 2003. aasta lõpuks neli töötajat, 2003. aasta palgakulu oli 791 tuhat krooni. Ettevõtte juhatuse koosneb kahest liikmest ja nõukogu kolmest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2003. aastal töötasusid ei makstud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

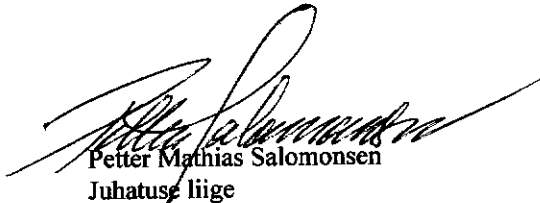
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TUJNUD
25-06-2004

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud Ülemiste Center OÜ 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses raamatupidamisstandarditega (IFRS), mida väljastab Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ülemiste Center OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.


Petter Mathias Salomonsen
Juhatus liige


Feliks Mägi
Juhatus liige

Tallinn, 7. juuni 2004

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KASUMIARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Lisad	2003	2002
Äritulud		29	0
Kinnisvara arendusega seotud kulud	1	-2 317	0
Tööjõukulud	2	-791	0
Põhivara kulum	4	-63	0
Muud ärikulud		-68	0
Ärikahjum		-3 210	0
Finantskulud	3	-607	0
Aruandeaasta kahjum		-3 817	0

Arvestuspõhimõtted ja lisad lehekülgedel 10 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of Identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SISSE TULNUD

25-06-2004

BILANSS

(tuhandetes kroonides)

Lisad 31. detsember 2003 31. detsember 2002

VARAD

Põhivara

Maa, ehitised ja seadmed

4 370 883 10 000

Kokku põhivara

370 883 10 000

Käibevara

Muud lühiajalised nõuded

5 12 190 0

Raha ja raha ekvivalendid

6 70 173 0

Kokku käibevara

82 363 0

Kokku varad

453 246 10 000

OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED

Omakapital

Osakapital

7 10 000 10 000

Aruandeaasta kahjum

-3 817 0

Kokku omakapital

6 183 10 000

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

8 315 483 0

Rentnike deposiidid

1 838 0

Kokku pikaajalised kohustused

317 321 0

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

8 34 033 0

Võlad tarnijatele ja muud võlad

9 95 709 0

Kokku lühiajalised kohustused

129 742 0

Kokku kohustused

447 063 0

Kokku omakapital ja kohustused

453 246 10 000

Arvestuspõhimõtted ja lisad lehekülgedel 10 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials TK
 Kuupäev/date 15.06.2004
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SISSE TULNUD

25 -06- 2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Osakapital	Jaotamata kahjum	Kokku
Saldo 6. juunil 2002	10 000	0	10 000
Saldo 31. detsembril 2002	10 000	0	10 000
Aruandeaasta kahjum	0	-3 817	-3 817
Saldo 31. detsembril 2003	10 000	-3 817	6 183

Detailsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Arvestuspõhimõtted ja lisad lehekülgedel 10 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initsiaaliseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 -06- 2004

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(tuhandetes kroonides)

	Lisad	2003	2002.....
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kahjum		-3 817	0
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	4	63	0
Neto finantskulud	3	607	
Äritegevusega seotud varade ja kohustuste muutus		17 095	0
Kokku rahavood äritegevusest		13 948	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-124 706	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-124 706	0
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		180 931	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		180 931	0
Rahavood kokku		70 173	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		70 173	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpuks	6	70 173	0

Arvestuspõhimõtted ja lisad lehekülgedel 10 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 -06- 2004

KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Peamised arvestuspõhimõtted käesoleva aastaaruande koostamisel on välja toodud alljärgnevalt:

A Aastaaruande koostamise põhimõtted

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuvalt heast raamatupidamistavast tuleb kasutada hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad kajastatud varade ja kohustuste väärtust ning potentsiaalsete varade ja kohustuste avalikustamist aastaaruande koostamise päeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Kuigi need hinnangud põhinevad ettevõtte juhtkonna parimal teadmisel praegustest sündmustest ja tegevustest, võivad hinnangud erineda tegelikest tulemustest.

Ettevõtte esimene majandusaasta oli 7-kuuline, perioodil alates 6. juunist 2002 kuni 31. detsembrini 2002. Seetõttu on 2002. aasta võrdlusandmed 7-kuulise perioodi kohta.

B Andmete võrreldavus

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 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. Kasutatud on järgmisi valuutavahetuskursse:

	31.12.2003	31.12.2002
EUR	15.64664	15.64664
LVL	23.26510	25.49530
NOK	1.85856	2.147333

D Tulude arvestus

Tulu sisaldab renditasusid, teenustasusid ja juhtimistasusid seotud osapooltelt ning kinnisvaraga tegelemisest saadavaid tulusid. Tulu kajastatakse siis, teenus on osutatud müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

E Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuteks on omatav maa ja ehitised. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Varad, mida alles ehitatakse ja arendatakse välja edaspidiseks kasutamiseks kinnisvarainvesteeringuna, on kajastatud materiaalse põhivara all soetusmaksumuses seni kuni ehitus- või arendustööd lõpevad. Tööde lõpetamisel klassifitseeritakse nimetatud varad ümber kinnisvarainvesteeringuteks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED (jätkub)

25 -06- 2004

F Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud amortisatsiooni võrra.
Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.
Kasulikud tööeas on järgmised:

Maa	ei amortiseerita
Masinad ja seadmed	3-4 aastat

Juhul kui põhivara jääkväärtus on suurem kui vara hinnanguline kaetav väärtus, siis vähendatakse jääkväärtust kaetava väärtuseni.

Laenukasutuse kulud ja muud kulud, mis on otseselt seotud vara ostmise või ehitamisega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulusid kajastatakse tekkeperioodil kuluna. Laenukulude kapitaliseerimine on peatatud perioodil, kui aktiivset ehitustegevust ei toimu.

G Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

(1) Ettevõtja kui rentnik

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

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

(2) Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel välja renditud varad on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Kui rendile andmise ajal renditud varad ei vasta kinnisvarainvesteeringu kriteeriumitele, siis kajastatakse nimetatud varasid materiaalse põhivarana.

H Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud allahindluste võrra. Nõuet on alla hinnatud sellistel juhtudel, kui ettevõtte on kindlad tõendid, et antud nõue ei ole laeku täies mahus. Allahindluse summa on jääkväärtuse ja nõude kaetava väärtuse vahe. Kaetavaks väärtuseks on oodatava rahavoo nüüdisväärtus, mida on diskonteeritud turu keskmise intressimääraga, mida kasutatakse sarnaste laenusaaajate puhul.

I Saadud laenud

Saadud laenud võetakse arvele saadud rahasumma nominaalväärtuses, millest on maha arvatud tehingukulud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäär meetodit. Kõik erinevused saadud laenusumma ja tagasimaksed vahel kajastatakse kasumiaruandes või kapitaliseeritakse materiaalse põhivarana laenuperioodi jooksul.

J Eraldised

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/Initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED (jätkub)

25 -06- 2004

K Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

L Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

M Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande kinnitamise kuupäeva 26.04.2004 vahemikul, ja mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid.

Olulised bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei kinnita bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid, ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

N Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

O 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 väärtusest, on varade ja kohustuste õiglased väärtused ära toodud aastaaruande lisades.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

25 -06- 2004

AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Kinnisvaraarendusega seotud kulud

	2003	2002
Juriidilised kulud ja notaritasud	-783	0
Juhtimistasud	-408	0
Auditeerimis- ja raamatupidamisteenused	-314	0
Rentnike otsimisega seotud kulud	-175	0
Ruumide rent ja kommunaalteenused	-173	0
Maamaks	-126	0
Muud kulud seoses Ülemiste projektiga	-338	0
Kokku	-2 317	0

Lisa 2. Tööjõukulud

	2003	2002
Palgad ja töötasud	-624	0
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustusmakse	-167	0
Kokku	-791	0

Ülemiste Center OÜ-s töötas 31.12.2003 seisuga neli töötajat.

Lisa 3. Finantstulud ja -kulud

	2003	2002
Intressitulud	227	0
Tasu kasutamata laenujäägilt Landesbank'ile	-823	0
Netokahjum valuutakursi muutustest	-11	0
Kokku	-607	0

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Maa	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Kokku
Saldo 31. detsembril 2002				
Soetusmaksumus	10 000	0	0	10 000
Jääkmaksumus	10 000	0	0	10 000
Soetused	8 071	302	230 574	238 947
Varade üleandmine emaettevõtjalt (Lisa 11(a))	22 389	270	99 349	122 008
Amortisatsioonikulu	0	-63	0	-63
Mahakandmised	0	-9	0	-9
Saldo 31. detsembril 2003				
Soetusmaksumus	40 460	563	329 923	370 946
Akumuleeritud kulum	0	-63	0	-63
Jääkmaksumus	40 460	500	329 923	370 883

Ülemiste kaubanduskeskus avati 1. aprillil 2004 ning vastavad summad 31.12.2003 seisuga tabelis veergudes "Lõpetamata ehitus" ja "Maa" kokku maksumusega 370 383 tuhat krooni klassifitseeriti ehituse valmimisel ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Laenukulud väärtuses 8 612 tuhat krooni, mis olid otseselt seotud kaubanduskeskuse ehitamise finantseerimisega, kapitaliseeriti aasta jooksul ja on ülaltoodud tabelis näidatud real "Soetused".

2003. aastal anti emaettevõtjalt üle tütarettevõtja Ülemiste Center OÜ-le kinnisvara asukohaga Suur-Sõjamäe 4, mis koosneb maast ja lõpetamata ehitusest, ning muud põhivarad. Detailsem info on toodud lisa 11 (a).

Ettevõtte materiaalsed põhivarad on panditud, täpsema informatsiooni saamiseks vaata lisa 8.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaalid/initials TK
Kuupäev/date 15.06.2004
Draughtsman/Signatory Tallinn

25-06-2004

AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 5. Muud lühiajalised nõuded

	31. detsember 2003	31. detsember 2002
Käibemaksu ettemaks	12 165	0
Muud nõuded	21	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4	0
Kokku	12 190	0

Lisa 6. Raha ja raha ekvivalendid

	31. detsember 2003	31. detsember 2002
Pangakontod	70 173	0
Kokku	70 173	0

Lisa 7. Osakapital

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

Ülemiste Center OÜ osa on panditud, vaata lisa 8.

Lisa 8. Võlakohustused

	31. detsember 2003	31. detsember 2002
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajaline pangalaen	170 419	0
Laen emaettevõtjalt (vaata lisa 11 (b))	139 771	0
Intressivõlg emaettevõtjale (vaata lisa 11(b))	5 292	0
	315 483	0
Lühiajalised võlakohustused		
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgneval perioodil	34 033	0

• Pangalaen

27. märtsil 2003 sõlmisid ettevõtja ja emaettevõtja (Linstow Tallinn OÜ) laenulepingu Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale'i, Copenhagen branch AS-i, AS Vereinsbank Riga ja Islandsbanki HF-iga summas 28 470 000 EUR-i (445 miljonit krooni).

Laen on ujuva intressimääraga, EURIBOR + 1.5% kehtib lepingujärgsele laenuosale A (limiit 5 470 000 EUR) ja EURIBOR + 2.35% kehtib lepingujärgsele laenuosale B (limiit 23 000 000 EUR). Juhul kui konkreetset tingimused ülalnimetatud laenulepingus täidetakse, võivad intressimäärad langeda. Keskmise intressimäär 2003. aastal oli 4,49%.

Laenu tagasimaksed lähtuvalt maksetähtaegadest:

Ühe aasta jooksul	34 033 tuhat krooni
1 kuni 5 aastat	90 770 tuhat krooni
üle 5 aasta	79 649 tuhat krooni

Seisuga 31.12.2003 oli pangast üle kantud raha summas 214 907 tuhat krooni (13 735 000 EUR). Erinevus pangast üle kantud summa ja laenukohustuse (204 453 tuhat krooni) vahel summas 10 454 tuhat krooni on amortiseerimata laenukulud, mida kajastatakse kasumiaruandes või kapitaliseeritakse põhivarasse laenuperioodi jooksul.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials TK
 Kuupäev/date 15-06-2004
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SISSE TULNUD

25 -06- 2004

AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 8. Saadud laenud (jätkub)

Pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Pant Ülemiste Center OÜ osale (10 miljonit krooni seisuga 31.12.03);
- Esimesele järjekohale seatud ühishüpoteek kinnisvarale asukohaga Suur-Sõjamäe 2a ja 4 Tallinnas summas 472 miljonit krooni;
- Esimesele järjekohale seatud kommertsant Ülemiste Center OÜ vallasvarale summas 31,300 miljonit krooni.

Lisa 9. Võlad tarnijatele ja muud lühiajalised kohustused

	31. detsember 2003	31. detsember 2002
Võlad tarnijatele	73 361	0
Tagatisraha ehituslepingu alusel	13 346	0
Pangalaenu intressi viitvõlg	3 634	0
Võlad kontserniettevõtetele (vaata ka lisa 11(b))	2 726	0
Ostjate ettemaksed	1 831	0
Saadud deposiidid	179	0
Viitvõlad	484	0
Maksuvõlad	25	0
Muud võlad	123	0
Kokku	95 709	0

Võlad tarnijatele on intressivabad ning maksetähtaeg on alla ühe aasta.
Tagatisraha makstakse tarnijale pärast ehituse vastuvõtmist.

Lisa 10. Kasutusrent

Kaubanduskeskuse üürilepingud on sõlmitud 3 kuni 10 aastaseks perioodiks, samas ei ületa rendilepingute katkestamatud perioodid 5 aastat. Tuleviku miinimumrahavood kasutusrendilepingute mittekatkestavatest perioodidest on seisuga 31.12.2003 järgmised:

Ühe aasta jooksul	82 497 tuhat krooni
1 kuni 5 aasta jooksul	94 474 tuhat krooni

Ülemiste Center OÜ on allrentinud 27 757 m2 maatüki NCC Ehitus OÜ-lt, kes rendib seda maatükki Eesti Vabariigilt. Rendi- ja allrendilepingud on sõlmitud 50 aastaks. Nimetatud maatükki kasutatakse kaubanduskeskuse parklana. Allrendilepingu kohaselt on Ülemiste Center OÜ kohustatud maksma renti aastas 5% maa maksustavast väärtusest, mida määrab kohalik omavalitsus. 2004. aasta rendimakse on 278 tuhat krooni.

AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

SISSE TULNUD

25 -06- 2004

Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

(a) Ettevõtja üleandmine emaettevõtjalt tütarettevõtjale

Juulis 2003 toimus kaubanduskeskusega seotud teatud varade, õiguste ja kohustuste, kui integreeritud äriüksuse üleandmine emaettevõtja Linstow Tallinn OÜ-lt tütarettevõtjale. Üleantud varade ja kohustuste saldod on välja toodud järgnevas tabelis. Üleantud netovara väärtus oli 124 330 tuhat krooni.

Käibemaksu ettemaks	5 084
Ettemakstud kulude käibemaks	4 042
Ettemaksed tarnijatele	22 474
Maa	22 389
Sisseseade ja inventar	270
Lõpetamata ehitus	99 349
VISA kaardi võlg	(2)
Võlad tarnijatele	(26 406)
Võlad töövõtjatele	(0,1)
Tagatisraha kohustus	(2 869)
Sotsiaalmaksu võlg	(1)
Kokku üleantud netovara	124 330

(b) Võlakohustused seotud osapooltele

	31. detsember 2003	31. detsember 2002
Võlakohustus emaettevõtjale	139 771	0
Intressivõlg emaettevõtjale	5 292	0
Kokku pikaajalised võlakohustused seotud osapooltele	145 063	0
Võlakohustus Linstow Varner SIA-le (juhtimistasu ja edasikantavad kulud)	2 726	0
Kokku lühiajalised võlakohustused seotud osapooltele	2 726	0

• Laenukohustus emaettevõtjale

Laenulepingu kohaselt peab laenu tagasi maksma laenuandja nõudmisel ühe kuu jooksul, kuid emaettevõtjalt kirjalikult saadud kinnituse kohaselt laenu tagasimaksmist 2004. aastal ei nõuta. Laenulepingu kohaselt on laenu baasintressimäär 7,5% aastas alates 1. juulist 2003. Enne 1. juulit 2003 oli laen emaettevõtjalt intressivaba. Eeldades, et emaettevõtja võib laenu võtta mitmetest allikatest ja erinevate tingimustega, siis baasintressimäära hinnatakse iga aasta lõpus uuesti lähtuvalt emaettevõtja kaalutud keskmisest intressikulust ja emaettevõtja juurdehindlusest. Laenu efektiivne intressimäär 2003. aastal oli 7,57% aastas.

2003. aastal kogunenud intressi arvelt suurendati 30. aprillil 2004 laenu põhiosa võlgnevust. Seetõttu on intressi viitvõlg 31.12.2003 seisuga näidatud bilansis kirjel pikaajalised kohustused.

(c) Ostud seotud osapooltelt

	2003	2002
Teenused Linstow Varner SIA-lt	2 791	0
Kokku ostud seotud osapooltelt	2 791	0

Muid tehinguid emaettevõtjaga ei kajastata käesolevas aruandes, kuna koostatakse ka Linstow Tallinn OÜ konsolideeritud aastaaruanne seisuga 31.12.2003.

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

25 -06- 2004

AASTAARUANDE LISAD (jätkub)

Lisa 12. Finantsriski juhtimine

(a) Intressimäära risk

Finantsvarade ja -kohustuste intressimäärad ja tagasimaksetingimused on toodud lisades 8, 9 ja 11. Ettevõtte juhtkond ei pea intressimäära riski oluliseks riskiks.

(b) Välisvaluuta risk

Kuna enamus ettevõtte finantsvarasid ja -kohustusi on nominaalväärtuses eurol baseeruvates valuutades ning Eesti kroon on seotud euroga kindla vahetuskursiga 15,64664 EEK=1 EUR, siis ei ole ettevõtte vahetuskursi riske.

(c) Krediidirisk

Krediidirisk on oma sisult raamatupidamislik kahjum, mida kajastatakse aruandepäeval, kui partnerid ei suuda täita oma kohustusi ettevõtja ees. Ükski partner väljaspool Linstow kontserni ei oma üksikult olulist mõju Ülemiste Center OÜ-le. Et vähendada krediidiriski, hindab Ülemiste Center OÜ pidevalt klientide maksevõimet. Ülemiste Center OÜ investeerib vabad vahendid Eesti pankadesse. Juhtkond on arvamusel, et partnerid suudavad täita oma kohustusi ettevõtte ees.

Lisa 13. Kaubanduskeskusega seotud finantskohustused

2003. aastal sõlmiti ettevõtte ja NCC Ehitus OÜ vahel Ülemiste kaubanduskeskuse ehitamise leping. Vastavalt nimetatud lepingule on ettevõtjal 31.12.2003 seisuga lepinguline investeerimiskohustus NCC Ehitus OÜ ees summas 148 788 tuhat krooni.

31.12.2003 seisuga on veel järgmised lepingulised investeerimiskohustused seoses Ülemiste kaubanduskeskuse ehitamise/arendamisega:

- Linstow Varner SIA-le summas - 1 028 tuhat krooni;
- Hans Gulseth-ile summas - 901 tuhat krooni;
- Einar Aakeroy-ile summas - 1 001 tuhat krooni;
- Besti Energiale summas - 2 513 tuhat krooni.

Lisa 14. Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast 31. detsembrist 2003 ei ole toimunud sündmusi, mis oluliselt mõjutaksid ettevõtja finantspositsiooni või tema tegevust.

25-06-2004

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 2003 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-17 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. 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. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ja 2003. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Ago Vilu
Vannutatud audiitor

15. juuni 2004

SISSE TULNUD

25-06-2004

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Ettevõtte juhtkond teeb ettepaneku aruandeaasta kahjum summas 3 817 452 krooni liita eelnevate perioodide kahjumiga ning katta kahjum järgnevate perioodide kasumi arvelt.

Ülemiste Center OÜ
Registrikood 10872385
Asukoht: Tallinn, Suur-Sõjamäe 4

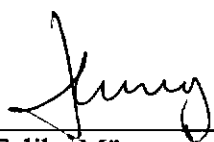
Osanike nimekiri
seisuga 17. juuni 2004.a.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond 8402
SISSE TULNUD

28-09-2004

6-2
KRISTINA LAISAAR

	Osanik	Aadress	Registrikood	Osa nominaal- väärtus	Osaluse %
1.	Linstow Tallinn OÜ	Suur- Sõjamäe 4, Tallinn, 11415	10821809	10 000 000	100%


Felix Mägi
Ülemiste Center OÜ juhatuse liige

AINUOSANIKU OTSUS

17. juuni 2004. a.

Ülemiste Center OÜ (edaspidi **Ühing**) ainuosanik on Linstow Tallinn Osäühing, mis on Eesti Vabariigi seaduste alusel asutatud ja tegutsev äriühing, registrikoodiga 10821809, registrisse kantud asukohaga Peterburi tee 44, Tallinn 11415, ning mida esindab käesoleva otsuse vastuvõtmisel seaduse ja põhikirja alusel tegutsev juhatuse liige Feliks Mägi (edaspidi **Ainuosanik**). Ainuosanikele kuulub Ühingu osa nimiväärtusega 10 000 000 krooni, mis moodustab 100% Ühingu osakapitalist ja annab Ühingu osanike koosolekul 100% osadega määratud häälest.

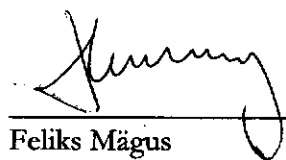
Ainuosanik võttis kooskõlas äriseadustiku § 168, § 173 lõikega 6 ja § 179 lõikega 3 vastu järgmised otsused:

1. Majandusaasta aruande kinnitamine

- 1.1. Kinnitada Ühingu 31. detsembril 2003. a lõppenud majandusaasta aruanne Ühingu juhatuse poolt esitatud kujul.

2. Kasumi jaotamise / kahjumi katmise otsustamine

- 2.1. Vastavalt kinnitatud majandusaasta aruandele oli Ühingu 2003. a kahjum **3817 tuhat krooni**. Katta Ühingu 31. detsembril 2003. a lõppenud majandusaasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvel.


Feliks Mägi
Linstow Tallinn Osäühingu esindaja