

256900

Ettevõtte Matrikulaar
Põhikirjeldus
SOLVATUD

Majandusaasta aruanne

28.06.2007

AS ÜLEMISTE KINNISVARA

Liivar Laos
148

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood 11012012
Aadress: Pärnu mnt. 160/I, Tallinn 11 317
Telefon: 6 55 70 50
Faks: 6 55 70 49
Elektronpost Laos@neti.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara arendus
Tegevjuht: Liivar Laos
Audiitorkontroll: Mati Trink

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Viitvõlad.....	9
Lisa 2 Maksud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud.....	9
Lisa 4 Omakapital	9
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega	10
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	11
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	12



TEGEVUSARUANNE

AS Ülemiste Kinnisvara alustas oma tegevust 27.01.2004 aastal. Tegevusaladeks on kinnisvara arendus, hooldus, ost-müük.

2004 aastal alustati detailplaneeringu tegemist ning sellest lähtuvalt hakati otsima ehituse projekteerijaid. Detailplaneering valmis 2005 aasta teisel poolel. Seoses detailplaneeringu suhteliselt pikaks veninud protsessiga ei olnud võimalik ehitustegevust alustada 2005 aastal nagu oli plaanitud. Ehituse projekteerija oli AS Noltonest Projekt. Ehitusluba ehituse alustamiseks saadi 28.07.2006a.

2006 aastal suurendati aktsiakapitali kahel korral, mille suuruseks on praegu 6 500 000,- Eesti krooni. Seoses sellega muutusid ka osade aktsionäride protsentuaalsed suurused ettevõttes, mis on täpsemalt kajastatud aktsionäride nimekirjas.

Käesoleva aasta alguses sõlmiti leping ehituse järelevalve ja projekti juhtimisega tegeleva ettevõttega AS Telora, kelle ülesandeks oli ka ehitusfirma leidmiseks konkursi läbiviimine. AS Ülemiste Kinnisvara sõlmis YIT Ehitusega ehituse lepingu 17 novembril 2006 a. ning ehituse valmimise tähtjaks on 31 juuli 2007a. AS Ülemiste Kinnisvara tegeleb läbirääkimistega erinevate pankadega lisa finantside leidmiseks. Kuna AS-i alustamise aastast 2006 a. lõpuks on kinnisvara hinnad märgatavalt tõusnud, siis otsustati 1Partner Kinnisvara Tallinna OÜ käest tellida kinnisvara ümberhindamine ning uueks kinnistu väärtuseks hinnati detsembrikuu seisuga 2006a. 5 000 000,- Eesti krooni.

Hoone valmimisel on suurem osa maja rentnikest olemas. Samuti panustavad kõik omanikud lisa rentnike otsimisse ning samuti on sõlmitud leping lisa rentnike leidmiseks AS Arco Varaga. Ehituse projekti kogumaksumus on ligikaudu 34 000 000,- Eesti krooni. 2007 aasta algusest 2007 aasta lõpuni on planeeritud väljaminek u. 27 000 000,- Eesti krooni, mis tuleneb eeldatavasti ehitusfirma hinnapakkumisest.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 04.01.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Ülemiste Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 04. jaanuaril 2007.a



Juhatuse liige
Liivar Laos

Bilanss
(kroonides)

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		3 397 395	592 746
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	Lisa 1	8 980	0
Ettemaksed	Lisa 2	166 873	29 622
KÄIBEVARA KOKKU		3 573 248	622 368
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 3	5 000 000	2 400 000
PÕHIVARA KOKKU		5 000 000	2 400 000
AKTIVA KOKKU		8 573 248	3 022 368
		kroonides	
PASSIVA		31.12.2006	31.12.2005
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele		59 000	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		59 000	0
KOHUSTUSED KOKKU		59 000	0
OMAKAPITAL			
Aktiikapital (osakapital) nimiväärtuses	Lisa 4	6 500 000	1 600 000
Reservid		160 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		62 368	-5 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 791 880	1 428 090
KOKKU OMAKAPITAL		8 514 248	3 022 368
PASSIVA KOKKU		8 573 248	3 022 368



Kasumiaruanne

(kroonides)

kroonides

	2006	2005
ÄRITULUD		
Muud äritulud Lisa 3	2 600 000	1 600 000
ÄRITULUD KOKKU	2 600 000	1 600 000
ÄRIKULUD		
Mitmesugused tegevuskulud	823 456	172 137
ÄRIKULUD KOKKU	823 456	172 137
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	1 776 544	1 427 863
FINANTSTULUD JA -KULUD	15 336	227
intressikulud		-44
muud finantstulud ja -kulud	15 336	271
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	1 791 880	1 428 090
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	1 791 880	1 428 090

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]

(kroonides)

	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	1 776 544	1 427 863
Korrigeerimised (+/-)		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-2 600 000	-1 600 000
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-823 456	-172 137
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-137 251	-29 622
Võlgnevus hankijatele (+/-)	59 000	0
Viitvõlad (+/-)	0	-306
Põhitegevuse genereeritud raha	-901 707	-202 065
Intressimaksud	0	-44
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-901 707	-202 109
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Intresside laekumised	6 356	271
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	6 356	271
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiaemissioon	3 700 000	800 000
Laenude tagasimaksmine	0	-10 000
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	3 700 000	790 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	2 804 649	588 162
RAHA ALGJÄÄK	592 746	4 584
RAHA LÕPPJÄÄK	3 397 395	592 746

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

kroonides

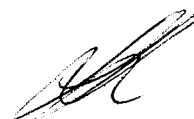
	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.05	800 000			-5 722	794 278
Emissioon	800 000				
Eelmise perioodi kasum			-5 722	5 722	
2005.a. kasum				1 428 090	
Seisuga 31.12.05	1 600 000	0	-5 722	1 428 090	3 022 368
Seisuga 01.01.06	1 600 000	0	-5 722	1 428 090	3 022 368
Emissioon	3 700 000				
Eelmise perioodi kasum	1 200 000	160 000	68 090	-1 428 090	
2006.a. kasum				1 791 880	
Seisuga 31.12.06	6 500 000	160 000	62 368	1 791 880	8 514 248

Vastavalt Ülemiste Kinnisvara AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 3 200 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 12 800 000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 1 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 6 500 tükki. Mitterahalise sissemaksega on tasutud 800 aktsia eest.

2005 aastal emiteeriti 800 uut aktsiat ja tõsteti aktsiakapitali 800 000 kroonilt 1 600 000 kroonini. Aktsiate eest tasuti rahas. 2006 aastal emiteeriti täiendavalt 4 900 uut aktsiat, millest tasuti rahalise sissemaksega 3 700 aktsia eest ja fondiemisiooni käigus emiteeriti 1 200 aktsiat.

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 4.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i Ülemiste Kinnisvara 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

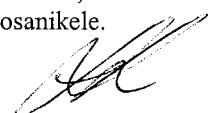
Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.



Lisa 1 Viitvõlad

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Intressid	8 980	0	0	0
	8 980	0	0	0

Lisa 2 Maksud

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	166 873	0	29 620	0
	166 873	0	29 620	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

2005 ja 2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	0
Põhivaradest ümberkantud	800 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	1 600 000
Saldo 31.12.2005	2 400 000
Kasum/kahjum ümberhindlusest	2 600 000
Saldo 31.12.2006	5 000 000

Kinnisvarainvesteering on ümberhinnatud vastavalt 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ poolt koostatud hindamisaktile.

Seisuga 1. jaanuar 2005 klassifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks maa ja hooned, mida ettevõtte oma põhitegevuses ei kasuta, vaid mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Vahe nende varaobjektide vana bilansilise jääkmaksumuse (summas 800 000 krooni) ja õiglase väärtuse (summas 2 400 000 krooni) vahel kajastati aruande perioodil ärituluna.

Lisa 4 Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	6 500 000	1 600 000
Aktsiate arv (tk)	6 500	1 600
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

2006. aastal toimunud aktiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 4 900 uut 1 000 kroonise nimiväärtusega lihtaktsiat. 3 700 aktsia eest tasuti rahas ja 1 200 aktsiat emiteeriti fondiemissiooniga..



Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega

AS Ülemiste Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nede lähisugulased;

AS Ülemiste Kinnisvara on 2006 a. ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) järgmistelt alljärgnevatelt seotud osapooltelt.

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Morna Maa OÜ	24 000	0	0	0
Sillever OÜ	24 000	0	0	0
Teenuste ost kokku	48 000	0	0	0

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



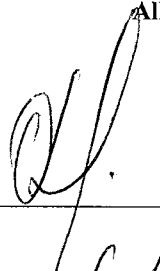
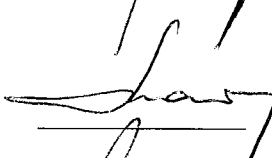
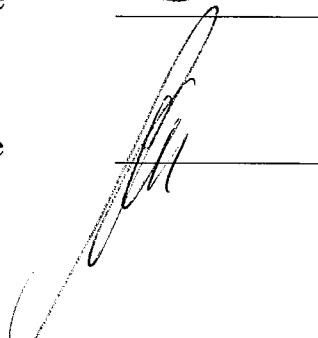
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-5 722
2005. aasta puhaskasum	1 428 090
Aktiikapitali suurendamine fondi emissiooni teel	-1 200 000
Kohustuslik reservkapital	-160 000
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2005:	62 368
2006. aasta puhaskasum	1 791 880
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Kohustusliku reservkapitali moodustamiseks	-490 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	1 364 248



JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS ÜLEMISTE KINNISVARA 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
_____ 2007, kinnitamine

A. Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Oliver Leif	nõukogu esimees	
Ants Laos	nõukogu liige	
Igor Stepanov	nõukogu liige	
Liivar Laos	juhatuse liige	

Aktsionäride nimekiri.

Sillever OÜ	10902442	Tallinn	2 221	2 221 000	34,0%
Morna Maa OÜ	10670983	Tallinn	1 170	1 170 000	18,0%
Igor Stepanov	36103290227	Tallinn	1 170	1 170 000	18,0%
Timemaker OÜ	11100302	Tallinn	975	975 000	15,0%
Insevest OÜ	11281031	Tallinn	975	975 000	15,0%
			6 500	6 500 000	100%



Audiitori järeldusotsus
aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Ülemiste Kinnisvara 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega, mis nõuavad, et audit sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esitluslaadi kohta tervikuna. Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, AS Ülemiste Kinnisvara juhtkonna koostatud aastaaruanne, mis näitab 2006 aasta tulemuseks 1 791 880 krooni kasumit ja bilansimahtu 8 573 248 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ülemiste Kinnisvara kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2006.

Tallinnas, 11.01.2007

Mati Trink
Vannutatud audiitor
audiitori tunnistus nr. 190

