

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

29 -06- 2007

258269
27

Majandusaasta aruanne

AS ÜLEMISTE CITY

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006. a

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006. a

Registrikood: 10348595

Aadress: Sepapaja 6
11415, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 101 109

Faks: +372 6 101 120

E-mail: info@ulemistecity.ee

Interneti kodulehekülg: www.ulemistecity.ee

Põhitegevusala kood: K7020 Enda kinnisvara rendileandmine

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamine aastaaruanne	
Juhatuse deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Kasutatud arvestus-ja esitlusmeetodid	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 3 Ettevõtte jagunemisel üleantava vara väärtus	16
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteringud	16
Lisa 5 Muud pikaajalised nõuded	17
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Immatiriaalne põhivara	18
Lisa 9 Laenukohustused	19
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Kapitali- ja kasutusrendid	20
Lisa 12 Muud pikaajalised võlad	20
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus	21
Lisa 15 Omakapital	22
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 17 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus	24
Lisa 18 Panditud vara	24
Lisa 19 Antud ja saadud garantiid	24
Audiitori järeldusotsus	25
Kasumi jaotamise ettepanek	26
Majandusaasta aruande allkirjad	27

Juhatuse 2006. aasta tegevusaruanne

Ülemiste City on asutatud 2005. aastal eesmärgiga ehitada endise Dvigateli tehase 33 hektarilisele territooriumile kaasaegne linnaosa, kus leiaksid endale uue kodu teadmisi hindavad ja uuendusmeelsed firmad. Ülemiste City arendusprojekt jaguneb tinglikult 3 tsooni - bürood, tootmisettevõtted ja messikeskus. Arendustegevus selles piirkonnas käib aastani 2015 ja arendusprojekti kogumaht on hinnanguliselt 6-8 miljardit krooni. Mõne näitena paljude hulgast on innovatsioonilinna alale planeeritud rajada mitu parkimismaja, tervisekeskus, pangaesindused, kõrghaljustusega pargid ning loodusliku keskkonnaga veesilm. 33 hektari suurusesse Ülemiste City innovatsioonilinna tuleb üle 150 000 ruutmeetri bürooruume, üle 70000 m² tootmist ning messikeskus. Alustavatele ettevõtetele rajatakse innovatsioonilinna inkubatsioonikeskus ning töötatakse välja tugiteenuste süsteem. Äripindade kõrval on leidnud rajatavas linnakus endale koha ka Mainori Kõrgkool. Esimese suurema ettevõttena asus Ülemiste Citysse IT ettevõtte Webmedia.

Modernsed büroohooned on mõeldud ettevõtetele ja organisatsioonidele, kes teevad ajalugu - loovad asju, mis suunavad või koguni muudavad selle kulgu. 4. mail 2006.a sõlmisid AS Merko Ehitus ja AS Ülemiste City ehituse töövõtulepingu enam kui 10 tuhande ruutmeetrise bürookompleksi rajamiseks arenevasse Ülemiste innovatsioonilinnakusse. Juba 30. mail sõlmis Ülemiste City antud hoonesse rendilepingu ravimifirma Janssen-Cilagiga, mis on osa Johnson & Johnson'ist, ühest maailma suurimast ja laiema tootmisspektriga ravimite ning tervisetoodete tootjast. Lõõtsa 2 esimeses hoones on omale üüripinnad leidnud sellised tuntud farmaatsiatööstusettevõtted nagu Janssen Cilag, Roche, Nycomed Sefa, mõned IKT sektori ettevõtted Smartlink, Apprise, Zephyr Design, Ox ning keskkonnaettevõtte Entec. Samas majas hakkab asuma ka Ülemiste Citys kinnisvara haldusteenuseid osutav ISS ning mõned väiksemad ettevõtted. Ülemiste City esimene uus äri- ja büroohoone on teerajaja Põhjamaade suurimasse ja moodsaimasse innovatsioonilinnakusse. Innovatsioonilinnaku Ülemiste City kõik valmivad majad nimetatakse Eestist pärit maailmamainega innovaatorite järgi. Hiljuti Ülemiste City linnakus nurgakivi saanud esimene uus äri- ja büroohoone Lõõtsa tn 2 hakkab kandma ajukirurg Ludvig Puuseppa nime.

12. oktoobril 2006. a sõlmisid Ülemiste City AS juhatuse esimees Gunnar Kobin ja AS Restor juhatuse liige Arsi Kook projekteerimis- ja ehituslepingu uue büroohoone rajamiseks Ülemiste Citysse. Bürooohoones saab olema üle 5000 m² kontoripinda, kuhu Haridusministeerium kolib tänavu suvel.

Ülemiste City linnaku südameks planeeritud avalik restoranitänav rajatakse endisesse 80 meetrit pikka tootmishoonesse, kuhu ehitatakse sisse läbi kolme korruse avanev galeriitänav. Galeriitänava II ja III korrusele rajatakse bürood.

24.10.2006 sõlmisid Eesti juhtiv arvutitootja ML Arvutid ja Ülemiste City lepingu uue arvutitehase rajamiseks Tallinna Lennujaama naabrusesse rajatavasse innovatsioonilinnakusse. ML Arvutid on Eesti juhtiv arvutitootja ja distribuutor, mis tegeleb ML kaubamärgi arvutite tootmisega. Ettevõtte põhineb 100% Eesti kapitalil ja annab tööd 62 inimesele. ML Arvutid 2005/06 finantsaasta käive oli 310 mln krooni.

MicroLinki tarbeks rajatakse Ülemiste Citysse 10-korruseline büroohoone, millest MicroLink võtab kasutusele üle 4000 m² viiel korrusel. Büroohoone ehitab AS Celandier, kellega Ülemiste City sõlmis ehituslepingu mahus üle 120 miljoni krooni. MicroLinki hoone valmib 2008. aasta kevadel. Ülemiste City juhatuse esimehe Gunnar Kobini sõnul on Eesti suurima IT-firma MicroLinki kolimine Ülemiste Citysse fundamentaalse tähtsusega samm kogu Ülemiste City arengus.

Eesti üks tuntumaid IT-sektori firma AS Helmes kolib Ülemiste innovatsioonilinna 2007.a lõpuks. AS Helmes on üks suurimatest tarkvaraarendajatest Eestis.

Lähitulevikus on plaanis rajada Tallinna lennujaama naabrusesse kerkivasse innovatsioonilinnakusse tavalisest senisest mõnevõrra erinev lasteaed ja spordiklubi.

Koostöös Elioni ja EMT-ga hakatakse innovatsioonilinnaku territooriumil pakkuma telekommunikatsiooniteenuste tippilahendusi: alates wifist, 3G-st, mobiilmaksete süsteemist, videokonverentsi ruumidest ning lõpetades Digi-TVga äriklientidele.

AS Ülemiste City müügitulu ulatus 2006. majandusaastal 41 262 tuhande kroonini, kasvades võrreldes möödunud majandusaastaga 81,9% protsendi võrra. 2006. aastal teenis ettevõtja 111 067 tuhat krooni puhaskasumit.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2006	2005
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	95,1%	40,3%
2. Vara puhasrentaablus – ROA (%)	54,8%	21,1%
3. Käibe ärirentaablus (%)	282,4%	102,2%
4. Käibe puhasrentaablus (%)	269,2%	92,2%
5. Lühiajalise kohustuste kattekordaja	3,5	1,2
6. Dividenditase (%)	0,0%	2,3%
7. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	81,9%	11,0%

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 19 ning palkade ja lisatasude kogusumma 3 492 tuhat krooni, Ülemiste City AS juhatuse liikmetele tasu moodustas aruandeaastal 160 tuhat krooni, nõukogu liikmetele 2006.a tasu moodustas 240 tuhat krooni.


Gunnar Kobin
Juhatuse liige


Rein Suurväli
Juhatuse liige


Juhatuse liige G.Kobin

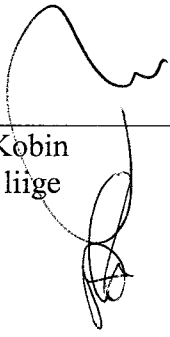
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2006 – 31.12.2006.a

Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 24 esitatud 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 Ülemiste City finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Ülemiste City on jätkuvalt tegutsev.



Gunnar Kobin
Juhatuse liige

Rein Suurväli
Juhatuse liige

12. juuni 2007. a

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**
12.06.07 

Juhatuse liige  G.Kobin

Bilanss

(tuh. kroonides)

AKTIVA(vara)	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
KÄIBEVARA			
Raha		1 013	2 643
Nõuded ja ettemaksed	2	7 361	2 305
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	16	88 312	1 977
Müügiootel põhivara	3	0	1 924
KÄIBEVARA KOKKU		96 686	8 849
PÕHIVARA			
Sidusettevõtete aktsiad või osad	4	0	51
Muud pikaajalised nõuded	5	1 801	442
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		1 801	493
Kinnisvarainvesteeringud	6	188 100	95 227
Materiaalne põhivara	7	11 839	1 776
Immateriaalne põhivara	8	240	0
Materiaalne põhivara kokku		200 179	97 003
PÕHIVARA KOKKU		201 980	97 496
AKTIVA (vara) KOKKU		298 666	106 345
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	3 530	3 643
Võlad ja ettemaksed	10	18 683	2 141
Lühiajalised kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu	16	5 538	1 795
Lühiajalised kohustused kokku		27 751	7 579
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	94 739	35 233
Muud pikaajalised võlad	12	4 872	1 372
Pikaajalised kohustused kokku		99 611	36 605
KOHUSTUSED KOKKU		127 362	44 184
OMAKAPITAL			
	15		
Aktsiakapital		400	400
Kohustuslik reservkapital		40	40
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 797	40 798
Aruandeaasta kasum		111 067	20 923
OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS KOKKU		171 304	62 161
PASSIVA (kohustused ja omakapital) KOKKU		298 666	106 345

For identification purposes only

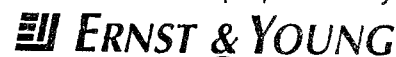
ERNST & YOUNG12.06.07 *W. Young*

Kasumiaruanne

(tuh. kroonides)

	Lisa	2006	2005
ÄRITULUD			
Müügitulu	13	41 262	22 689
Muud äritulud	14	100 853	13 058
ÄRITULUD KOKKU		142 115	35 747
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-7 558	-1 773
Mitmesugused tegevuskulud	14	-12 025	-7 447
Tööjõu kulu			
Palgakulu		-3 892	-2 295
Sotsiaalmaksud		-1 284	-759
Töötuskindlustusmaksed		-11	-11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7, 8	-429	-252
Muud ärikulud	14	-398	-28
ÄRIKULUD KOKKU		-25 597	-12 565
ÄRIKASUM		116 518	23 182
Finantstulud ja -kulud	4, 14	-5 451	-2 101
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST		111 067	21 081
Tulumaks		0	-158
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		111 067	20 923

For identification purposes only



 12.06.07 *M. Kõiv*

Rahavoogude aruanne

(tuh. kroonides)

	Lisa	2006	2005
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Aruandeaasta ärikasum		116 518	23 182
Reguleerimised (+, -)			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	429	252
Kahjum põhivara müügist		0	28
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	6	-99 749	-12 921
Valuutakursi kahjum	14	-78	0
Kahjum investeerimisteggevusest	7	0	512
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17	-7 350	-3 529
Varude muutus		0	1 728
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	17	-195	2 610
Makstud intressid	14	-2 523	-1 795
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-158
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		7 052	9 910
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	15
Kinnisvarainvesteeringute soetus	6	-284	-2 547
Lõpetamata ehitis	7	-2 494	-162
Materiaalse põhivara soetus	7	-778	-280
Immateriaalse põhivara soetus	8,17	-179	0
Materiaalse põhivara müük		0	80
Muude finantsinvesteeringute müük	4	1	0
Saadud intressid	14	15	0
Antud laenud	5	-1 650	-442
Antud laenude tagasimaksed	5	0	4 201
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-5 369	865
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Boonuse õiguste müük	9	15	0
Saadud laenud	9,17	35 789	39 800
Laenude tagasimaksed	9	-38 830	-47 484
Makstud dividendid		0	-500
Tasutud kapitalirendimaksed	9	-287	-273
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 313	-8 457
RAHAVOOD KOKKU		-1 630	2 319
Raha ja raha ekvivalentide netomuutus		-1 630	2 319
Raha ja pangakontod 01.01		2 643	324
Raha ja pangakontod 31.12		1 013	2 643

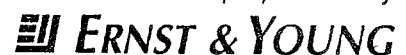
Omakapitali muutuse aruanne

(tuh. kroonides)

	Aksiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
Saldo 31.12.2004	400	40	41 298	41 738
Väljamakstud dividendid	0	0	-500	-500
Aruandeaasta kasum	0	0	20 923	20 923
Saldo 31.12.2005	400	40	61 721	62 161
Jagunemisleping (lisa 3)	0	0	-1 924	-1 924
Aruandeaasta kasum	0	0	111 067	111 067
Saldo 31.12.2006	400	40	170 864	171 304

Vaata lisa 15.

For identification purposes only



 12.06.07 *M. Kabin*

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Kasutatud arvestus –ja esitusmeetodid

Üldpõhimõtted

AS Ülemiste City raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevast heast raamatupidamistavast. Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavasid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2006.a ja lõppes 31. detsember 2006.a. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud tuhandetes Eesti kroonides.

Tulude arvestus

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja AS Ülemiste City on tekkinud summale nõudeõigus. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatele väärtuspaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded, mis on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete

hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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 chitisea 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 varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

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 akumulieeritud amortisatsioon.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt 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	20 %

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

12.06.09 *DMuo JD*

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.

Muu 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 amortisatsioon 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:

Ostetud litsentsid	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.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2006. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 23/77 ning alates 1. jaanuarist 2007. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt.

Juhatuse liige

G.Kobin

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

12.06.07

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 kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 15.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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

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

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Seotud osapooled

AS Ülemiste City aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja);
- b) nõukogu ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006.a 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 Ülemiste City rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korregeeritud 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006.a ja aruande koostamispäeva 11. mai 2007.a vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

For identification purposes only

 **ERNST & YOUNG**

12.06.07

[Handwritten signature]

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuh. kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	2 072	560
Ebatõenäoliselt laekuvad summad*	-369	-79
Ettemaksed tarnijatele	477	3
Maksude ettemaksed (lisa 10)	4 370	0
Muud lühiajalised nõuded	578	1 821
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	233	0
Kokku	7 361	2 305

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

	2006	2005
Saldo perioodi alguses	-79	-318
Täiendavalt kajastatud allahindlus	-468	-660
Laekunud ebatõenäolised nõuded	178	899
Saldo perioodi lõpus	-369	-79

Lisa 3 Ettevõtte jagunemisel üleantava vara väärtus

(tuh. kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Põhivara müügiotel	0	1 924

2005.a lõpus alustati AS Ülemiste City jagunemisega, mille tulemusel eraldati renditegevusega mitteseotud seadmed ning 09.01.2006 anti jagunemise teel osa oma varast OÜ-le Mairenestal. OÜ Mairenestal kuulub Ülemiste City AS-ga samasse kontserni.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuh. kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Arhiivikorrastaja OÜ (Eesti)		
Osalus sidusettevõtte omakapitalis	0	51
Osade arv	0	1
Osalus %	0	20
Soetusmaksumus	0	40

AS Ülemiste City müüs 2006. a Arhiivikorrastaja OÜ 2 osa müügihinnaga 1 tuh. krooni, millest teeniti kahjumit 50 tuh.krooni.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG12.06.07 *M. Kabin*

Lisa 5 Muud pikaajalised nõuded

(tuh. kroonides)

Saldo 31.12.2005	442
Lisandunud nõue 2006.a	1 650
Saldo 31.12.2006	2 092
Tagasimakse tähtaeg	
2007.a (lisa 2 „muud lühiajalised nõuded“)	291
2008.a	1 801
Intressimäär	5% aastas
31.12.2006 intressinõue	9

Muu pikaajaline nõue koosneb AS-ga E-Profiili 2005. aastal sõlmitud üürilepingust tulenevast nõudest.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuh. kroonides)

Saldo 31.12.2004	81 693
Soetamine	2 547
Müügid	-10
Ümberklassifitseerimine	-1 924
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	12 921
Saldo 31.12.2005	95 227
Ümberklassifitseerimine (lisa 7)	-7 160
Renoveerimine	284
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	99 749
Saldo 31.12.2006	188 100

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 13.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summad kulu liikide lõikes vt.lisa 14.

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
12.06.07 M. M. M.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(tuh. kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2004				
Jääkväärtus 31.12.2004	1 612	87	0	1 699
Soetusmaksumus	1 720	128	0	1 848
Akumuleeritud kulum	-108	-41	0	-149
2005 a				
Müügid	-104	-9	0	-113
Soetamine	0	280	162	442
Aruandeaasta amortisatsioon	-217	-35	0	-252
Jääkväärtus 31.12.2005	1 291	323	162	1 776
Soetusmaksumus	1 597	396	162	2 155
Akumuleeritud kulum	-306	-73	0	-379
2006 a				
Soetamine	101	677	2 494	3 272
Ümberklassifitseerimine (lisa 6)	0	0	7 160	7 160
Mahakandmine	-18	-38	0	-56
Aruandeaasta amortisatsioon	-217	-96	0	-313
Jääkväärtus 31.12.2006	1 157	866	9 816	11 839
Soetusmaksumus	1 673	997	9 816	12 486
Akumuleeritud kulum	-516	-131	0	-647

Seisuga 31.12.2006.a on lõpetamata ehitise koosseisus järgmised suuremad objektid: Lõõtsa 8, Valukoja 4.

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi tingimustel varasid järgmiselt:

Masinad ja seadmed

31.12.2005. a

Soetusmaksumus	1 326
Bilansiline jääkväärtus	1 094

31.12.2006 .a

Soetusmaksumus	1 326
Bilansiline jääkväärtus	895

Lisa 8 Immaterialne põhivara

(tuh. kroonides)

	Litsensid
Jääkväärtus 31.12.2005	0
Soetamine	299
Aruandeaasta amortisatsioon	-59
Jääkväärtus 31.12.2006	240

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 12.06.07

Ettevõtte on soetanud kapitalirendi tingimustel immateriaalset põhivara järgmiselt:

31.12.2005. a

Soetusmaksumus	0
Bilansiline jääkväärtus	0

31.12.2006 .a

Soetusmaksumus	120
Bilansiline jääkväärtus	96

Lisa 9 Laenukohustused

(tuh. kroonides)

	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Kohustus kokku
31.12.2006.a			
Pikaajalised pangalaenu*	3 216	94 005	97 221
Kapitalirendi kohustus (lisa 11)	285	442	727
Võlakohustus maa erastamise eest	29	292	321
Laenukohustus kokku	3 530	94 739	98 269
31.12.2005. a			
Pikaajalised pangalaenu	3 356	34 219	37 575
Kapitalirendi kohustus (lisa 11)	229	664	893
Võlakohustus maa erastamise eest	58	350	408
Laenukohustus kokku	3 643	35 233	38 876

*Ettevõtte pikaajaliste pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1.25-1.75% (2005: 1.5-1.95%). Informatsioon laenu tagatiseks on seotud hüpoteekide ja ühishüpoteegi kohta on toodud lisa 21. Laenukohustused on fikseeritud kas eurodes.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuh. kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Tarnijatele tasumata summad	16 468	1 023
Võlad töövõtjatele	1 823	323
Maksuvõlad*	300	795
Muud võlad	92	0
Kokku	18 683	2 141

For identification purposes only

ERNST & YOUNG12.06.07 *M. Kõiv*

Maksuliigid *

(tuh. kroonides)

	31.12.2006		31.12.2005	
	Maksu ettemaks	Maksuvõlad	Maksuvõlad	s.h. intressid
Käibemaks (vt. lisa 2)	4 370	0	496	1
Sotsiaalmaks	0	183	157	0
Kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	0	98	89	0
Ettevõtte tulumaks	0	7	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	6	7	0
Kohustusliku kogumispensioni makse	0	6	6	0
Maamaks	0	0	40	0
KOKKU	4 370	300	795	1

Lisa 11 Kapitali- kasutusrendid

(tuh. kroonides)

AS Ülemiste City on kapitalirendi tingimustel soetanud immateriaalset põhivara ning masinaid ja seadmeid (vaata ka lisa 7 ja 8).

Nimetatud soetustest on ettevõttel seisuga 31. detsember järgmised kohustused:

	2006	2005
Kohustuse lühiajaline osa – maksetähtajaga kuni 1 aasta	285	229
Kohustuse pikaajaline osa – maksetähtajaga 1-5 aastat	442	664
Kapitalirendi võlgnevus kokku	727	893
Tasumise lõpptähtaeg	2007-09. a	2007. a
Intressimäär	6 kuu EUR Libor + 3,04%	6 kuu EUR Libor + 3,04%
Alusvaluutad	EEK	EEK

AS Ülemiste City on kasutusrendi tingimustel rentinud sõiduaautosid.

Nimetatud soetustest on ettevõttel järgmised maksed:

	31.12.2006	31.12.2005
Aruandeaasta rendikulu	168	163
Lühiajaline osa-maksetähtajaga kuni 1 aasta	110	168
Pikaajaline osa –maksetähtajaga kuni 1-5 aastat	223	333
Kasutusrendi võlgnevus kokku	333	501
Tasumise lõpptähtaeg	2007 - 2010.a	2006 - 2010.a

Lisa 12 Muud pikaajalised võlad

(tuh. kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Juhtkonna boonused* (lisa 16)	2 830	0
Saadud ettemaksed	2 042	1 372
Kokku	4 872	1 372

Juhatuse liige

G.Kobin

For identification purposes only



12.06.07 *M. M. M.*
leht 20

* AS Ülemiste City on 2006. aastal andnud aktsiahinnal põhineva boonuse juhtkonna liikmele. Boonuse rakendamise õiguse eest on AS Ülemiste City saanud 2006. aastal 15 tuh. krooni. Boonuse rakendamise tähtaeg on 2009. aasta. Kuna tegemist on rahas makstava boonusega, mis sõltub ettevõtte väärtusest, siis ¼ väärtuse kasvu pealt arvestatud boonuse osa pealt on kajastatud 2006. aasta kuludes ja kohustusena 31.12.2006. summas 2 815 tuh krooni (vt ka lisa 14).

Lisa 13 Müügitulu

(tuh. kroonides)

	2006	2005
Müügitulu kokku (Eesti Vabariik)	41 262	22 689
s.h. hoonete ja ruumide rent	40 784	17 268
muud müügitulud	478	5 421

Lisa 14 Kasumiaruande muude oluliste kirjete selgitus

(tuh. kroonides)

	2006	2005
Kaubad, toorematerjal ja teenused	-7 558	-1 773
s.h.		
Ostetud teenused	-7 102	-1 630
Elektri ja soojusenergia	-412	-133
Vesi ja kanalisatsioon	-44	-10
Mitmesugused tegevuskulud	-12 025	-7 447
s.h.		
Juhtimisteenused	-2 924	-1 988
Juriidiline abi	-1 685	-543
Arengukulud	-2 414	-1 337
Põhivara hoolduse ja remondiga seotud kulud	-1 978	-1 223
Muud ostetud teenused	-1 413	-1 482
Lootusetud nõuded	-468	-660
Maamaks	-120	-120
Muud kulud	-1 023	-94
Muud äritulud	100 853	13 058
Saadud leppeintressid	1 064	132
Muud äritulud	40	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest (lisa 6)	99 749	12 921
Muud ärikulud	-398	-28
Põhivara müügikahjum	0	-28
Makstud trahvid	-394	0
Makstud viivised	-4	0

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

12.06.07 M. Kõiv

	2006	2005
Finantstulud ja –kulud	-5 451	-2 101
Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	15	0
Intressikulud	-2 523	-1 795
Kahjum valuutakursi muutusest	-78	0
Juhkonna boonuse ¼ arvestuslik osa (vt ka lisa 9)	-2 815	0
Kahjum sidusettevõtete müügist	-50	-306

Lisa 15 Omakapital

AS Ülemiste City aktsiakapital üldsummas 400 tuh.krooni jaguneb 40 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

Põhikirja kohaselt on AS Ülemiste City miinimumkapital 400 tuh. krooni ja maksimumkapital 1 600 tuh. krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Seisuga 31.12.2006 on AS Ülemiste City jaotamata kasum 170 864 tuh. krooni. Tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksel dividendidena on 37 590 tuh. krooni. Netodividendidena oleks võimalik omanikele välja maksta 133 274 tuh. krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006. a.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

12.06.07

M. M. M. M.

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

(tuh. kroonides)

Ülemiste City AS seotud osapooled on:

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

	2006 a		2005 a	
	ostud	müügid	Ostud	Müügid
AS Dvigatel Energeetika	534	621	6 449	343
OÜ Dvigatel Regital	2	2 049	367	1 583
OÜ DV Metall	0	0	0	51
AS Dvigatel*	6 373	0	4 305	3 000
AS Dvigatel**	0	71 305	0	5 425
AS Dvigatel***	0	0	264	246
AS Mainor	1 623	116	1 094	0
AS Logit Eesti	371	37	180	0
OÜ Roosisaar	116	0	66	0
Juhtkonnaga seotud ettevõtte	881	0	387	0
Mairenestal OÜ	0	58	0	43
Rekman AS	4 618	0	0	0
AS Dvigatel Rakis	0	0	0	372
OÜ Amar Ent	0	0	0	290
OÜ Smat Rühm	0	0	0	19
OÜ Arhiivikorrastaja	0	0	0	32
Kokku	14 518	74 186	13 112	11 404

* Dvigateli kinnistute kasutustasu

** Dvigateli kinnistute ehitustegevusega seotud investeeringud

*** Muud teenused

Nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
OÜ Dvigatel Regital	0	1
AS Dvigatel Energeetika	0	43
AS Dvigatel Rakis	0	64
OÜ Amar Ent	0	80
OÜ Smart Rühm	0	2
Mairenestal OÜ	3	43
AS Dvigatel	22 299	1 744
AS Dvigatel*	66 010	0
	88 312	1 977

Kohustused

	31.12.2006	31.12.2005
AS Dvigatel	5 505	0
AS Dvigatel Energeetika	33	1 703
Smat Rühm OÜ	0	27
Juhtkonnaga seotud ettevõtte	61	65
	5 599	1 795

For identification purposes only

ERNST & YOUNG12.06.07 *Muovik*

* AS Ülemiste City arendab AS Dvigatel kinnisvara vastavalt omavahelisele koostöölepingule. Seisuga 31.12.2006. a on AS Ülemiste City teinud investeeringuid summas 66 101 tuh.kr AS Dvigatel kuuluvatele kinnistutele. Objekti valmides lähevad tekkinud nõuded ja kohustused üle AS-le Dvigatel.

Muu pikaajaline kohustus

	31.12.2006	31.12.2005
Juhtkonnaga seotud ettevõtte (lisa 12)	2 830	0
	2 830	0

Lisa 17 Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus

Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

- AS Dvigateli kinnistutele tehtud investeeringute soetamisel on tekkinud kohustused summas 21 150 tuh. krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud ridadelt „Äritegevusega seotud kohustuste muutus“ ja „Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus“;
- AS Ülemiste City võttis 2006. aastal pangalaene summas 40 367 tuh.kr, et teha investeeringuid AS Dvigatel kinnistutel. Summa on elimineeritud realt „Saadud laenud“ ja realt „Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus“;
- 2006.a on kapitalirendi tingimustel soetatud immateriaalne põhivara maksumuses 120 tuh. krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt „Immateriaalse põhivara soetus“.

Lisa 18 Panditud vara

(tuh.kroonides)

Objekti		Registri		Kehtivad hüpoteegid		
nr.	Aadress	osa nr.	Endine aadress	Riik	SEB	Ühishüpoteek
14	Lõdtsa 2 / Lõdtsa 4	2561601	Suur-Sõjamäe 10c	344	2 000	/380 000/
17	Lõdtsa 8	2870301	Valukoja 6	638	2 000	/380 000/
22	Sepapaja 2	3924101	Valukoja 3	0	3 000	/380 000/
23	Lõdtsa 7	2270301	Valukoja 5	330	3 000	/380 000/
25	Sepapaja 4	2270201	Valukoja 11	486	3 000	/380 000/
27	Sepapaja 12	2271701	Valukoja 13	806	4 000	/380 000/
29	Sepapaja 14	2270101	Valukoja 19	342	2 000	/380 000/
30	Valukoja 11	1436201	Valukoja 17	340	4 000	/380 000/
49	Valukoja 16	1436101	Valukoja 18	748	13 500	/380 000/
34	Suur-Sõjamäe 14a	9419301	Suur-Sõjamäe 14a	584	1 300	/380 000/
KOKKU				4 618	37 800	380 000
				KOKKU		422 418

Lisa 19 Antud garantiid

AS Ülemiste City on andnud pangagarantii:

- Üürnikule summas 750 tuhat krooni, millega tagatakse 2006.a sõlmitud üürilepinguga võetud kohustused;
- objekti Lõdtsa 6 peatöövõtjale summas 3 000 tuhat krooni, millega tagatakse ehituslepinguga tulenevad kohustused.

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Ülemiste City aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Ülemiste City raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 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 järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisteedi 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 arvnäitajate 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 sisekontrollisteedi, 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.

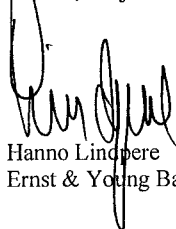
Märkusega arvamuse avaldamise alus

Me ei ole auditeerinud raamatupidamisaruannet seisuga 31. detsember 2005, kuna meid määrati ettevõtte audiitoriteks pärast seda kuupäeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2005 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2006 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

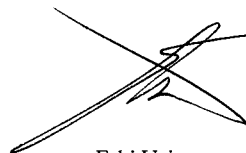
Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus” kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Ülemiste City finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 12. juuni 2007



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



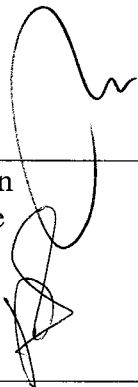
Erki Usin
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuh. kroonides)

Juhatus teeb AS-i Ülemiste City üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

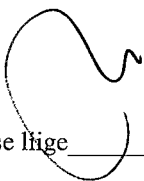
Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006	170 864
Väljamakstavad dividendid	3 387
Jaotamata kasum peale dividendide väljamaksmist	167 477



Gunnar Kobin
Juhatuses liige

Rein Suurväli
Juhatuses liige

12. juuni 2007. a



Juhatuses liige

G.Kobin

Ülemiste City AS juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006. majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame AS-i Ülemiste City 2006. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

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

Juhatuse liikmed

Gunnar Kobin

Rein Suurväli

Allkiri

Kuupäev

12. juuni 2007. a

12. juuni 2007. a

Nõukogu liikmed

Ülo Pärnits

Gernot Stampe

Guido Pärnits

Vladimir Maslov

12. juuni 2007. a

12. juuni 2007. a

12. juuni 2007. a

12. juuni 2007. a