

11.01.2006
12-55-00
12-55-00

l-13

Majandusaasta aruanne

Madli Juhani

AS ÜLEMISTE KINNISVARA

KONTROLLITUD

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood 11012012
Aadress: Pärnu mnt. 160/I, Tallinn 11 317
Telefon: 6 55 70 50 / 56 41 372
Faks: 6 55 70 49
Elektronpost Laos@neti.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara arendus
Tegevjuht: Liivar Laos
Audiitorkontroll: Mati Trink

12-3-032

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 Maksud	9
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	9
Lisa 4 Omakapital	9
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	10
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	11

SE
12-03-05**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 projekteerijaks valiti AS Noltonest Projekt. Aruandeaasta lõpus valmis ka projekteerijate poolt eskiisprojekt, mis sai esialgse kooskõlastuse Tallinna Linnavalitsuselt. 2005 aasta lõpus suurendati aktsiakapitali 800 000 kroonilt 1 600 000 kroonile. Seoses sellega muutusid ka osade aktsionäride protsentuaalsed suurused ettevõttes, mis on täpsemalt kajastatud aktsionäride nimekirjas.

2006 aasta alguses on plaanis alustada läbirääkimisi ehituse järelvalvega, kes viib läbi ka ehitusfirma valiku. AS Ülemiste Kinnisvara tegeleb läbirääkimistega erinevate pankadega lisa finantside leidmiseks. Kuna AS-i alustamise aastast 2005 a. lõpuks on kinnisvara hinnad märgatavalt tõusnud, siis otsustati AS Arco Varalt tellida kinnisvara ümberhindamine ning uueks kinnistu väärtuseks hindas AS Arco Vara 2 400 000 krooni.

Hoone valmimisel on suurem osa maja rentnikest olemas. Samuti panustavad kõik omanikud lisa rentnike otsimisse ning ehitusprojekti valmimisel kaasatakse vajaduse korral vastav kinnisvarafirma, kes hakkab tegelema lisarentnike otsimisega. AS-il on plaanis 2006 aastal alustada lao- ja büroo hoone ehitusega, mis peaks valmima 2006 aasta lõpuks.

Ehituse projekti kogumaksumus on ligikaudu 534 000 krooni. 2006 aasta algusest 2007 aasta lõpuni on planeeritud väljaminek u. 23 000 000 krooni, mis tuleneb eeldatavasti ehitusfirma hinnapakkumisest.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.

12-15-06

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.

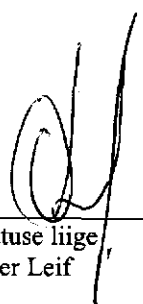
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 13.02.2006 vahemikul.

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 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 13.veebruari 2006.a



Juhatuse liige
Oliver Leif



Juhatuse liige
Liivar Laos

Bilanss
(kroonides)

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2005	31.12.2004
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		592 746	4 584
Ettemaksed	Lisa 1	29 622	0
KÄIBEVARA KOKKU		622 368	4 584
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	2 400 000	0
Materiaalne põhivara	Lisa 3	0	800 000
PÕHIVARA KOKKU		2 400 000	800 000
AKTIVA KOKKU		3 022 368	804 584
		kroonides	
PASSIVA		31.12.2005	31.12.2004
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Mitmesugused võlad		0	10 000
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		0	306
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	10 306
KOHUSTUSED KOKKU		0	10 306
OMAKAPITAL			
Aktiikapital (osakapital) nimiväärtuses		1 600 000	800 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-5 722	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 428 090	-5 722
KOKKU OMAKAPITAL		3 022 368	794 278
PASSIVA KOKKU		3 022 368	804 584

Kasumiaruanne
 (kroonides)

kroonides

		2005	2004
ÄRITULUD			
Muud äritulud	Lisa 2,3	1 600 000	0
ÄRITULUD KOKKU		1 600 000	0
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud		172 137	5 427
ÄRIKULUD KOKKU		172 137	5 427
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		1 427 863	-5 427
FINANTSTULUD JA -KULUD		227	-295
intressikulud		-44	-306
muud finantstulud ja -kulud		271	11
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		1 428 090	-5 722
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		1 428 090	-5 722

Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]
 (kroonides)

	2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	1 427 863	-5 427
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	-1 600 000	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-172 137	-5 427
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-29 622	0
Viitvõlad (+/-)	-306	306
Põhitegevuse genereeritud raha	-202 065	-5 121
Intressimaksed	-44	-306
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-202 109	-5 427
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Intresside laekumised	271	11
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	271	11
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiaemissioon	800 000	0
Laenu võtmine	0	10 000
Laenu tagasimaksmine	-10 000	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	790 000	10 000
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	588 162	4 584
RAHA ALGJÄÄK	4 584	0
RAHA LÖPPJÄÄK	592 746	4 584

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

kroonides

	Aktisia- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 26.01.04	800 000			800 000
2004.a. kasum			-5 722	
Algsaldode korrigeerimine			0	
Seisuga 31.12.04	800 000	0	-5 722	794 278
Seisuga 01.01.05	800 000	0	-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	-5 722	1 428 090	3 022 368

Vastavalt Ülemiste Kinnisvara AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1.600.000 krooni.

Aktisia nimiväärtus on 1 000 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 800 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.

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i Ülemiste Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 õiglases väärtuses.

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 23/77 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.

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 Maksud

	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	29 620	0	0	0
	29 620	0	0	0

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

2005. 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

Kinnisvarainvesteering on ümberhinnatud vastavalt Arco Vara poolt koostatud hindamisaktile.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2005	800 000	800 000
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks	-800 000	-800 000
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	0
Jääkmaksumus 01.01.2005	800 000	800 000
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	0
Soetusmaksumus 26.01.2004	800 000	800 000
Soetusmaksumus 31.12.2004	800 000	800 000
Jääkmaksumus 26.01.2004	800 000	800 000
Jääkmaksumus 31.12.2004	800 000	800 000

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 2 500 000 krooni) vahel kajastati aruande perioodil ärituluna.

Lisa 4 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	1 600 000	800 000
Aktsiate arv (tk)	1 600	800
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

2005. aastal toimunud aktiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 800 uut 1 000 kroonise nimiväärtusega lihtaktsiat. Kõikide aktsiate eest tasuti rahas.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

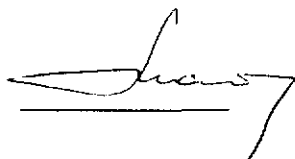
AS ÜLEMISTE KINNISVARA juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 1 428 090 krooni alljärgnevalt:

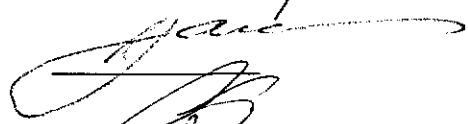
- | | |
|---|--------------------|
| 1. eraldised kohustuslikku reservkapitali | – 160 000 krooni |
| 2. jaotamata kasum | – 1 268 090 krooni |

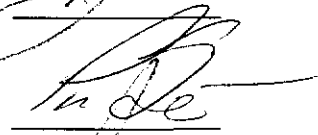
5
12-10-06**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

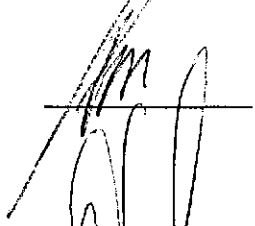
AS ÜLEMISTE KINNISVARA 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
2006, kinnitamine

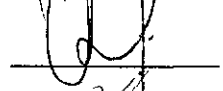
A. Nimi	Ametinimetus	Allkiri
---------	--------------	---------

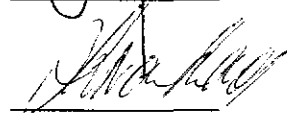
Ants Laos	nõukogu esimees	
-----------	-----------------	--

Arne Laus	nõukogu liige	
-----------	---------------	---

Indrek Sei	nõukogu liige	
------------	---------------	--

Igor Stepanov	nõukogu liige	
---------------	---------------	--

Oliver Leif	juhatuse liige	
-------------	----------------	--

Liivar Laos	juhatuse liige	
-------------	----------------	--

Aktionäride nimekiri.

Sillever OÜ	10902442	Tallinn	544	544 000	34,0%
Morna Maa OÜ	10670983	Tallinn	320	320 000	20,0%
Igor Stepanov	36103290227	Tallinn	320	320 000	20,0%
Arne Laus	36407070252	Tallinn	208	208 000	13,0%
Indrek Sei	37207260220	Tallinn	208	208 000	13,0%
			1 600	1 600 000	100%

Audiitori järeldusotsus
aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Ülemiste Kinnisvara 31.12.2005 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 2005 aasta tulemuseks 1 428 090 krooni kasumit ja bilansimahtu 3 022 368 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ülemiste Kinnisvara kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2005.

Tallinnas, 27.02.2006

Mati Trink
Vannutatud audiitor
audiitori tunnistus nr. 190

