

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Ülemiste Kinnisvara

registrikood: 11012012

tänava/talu nimi, Kaabli 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10112

telefon: +372 5641372

e-posti aadress: liivar.laos@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	15

Tegevusaruanne

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

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.

2012 aasta lõpu seisuga on hoone täituvus 90%.

Välja rentimata on kaks ruumi 118m² ja 73m².

Hilisematel rentnikel, kellede rendihind on olnud äriplaaniga võrreldes madalam, oleme läbirääkimiste käigus suutnud vasatvalt lepingus märgitud tingimustele rendihindasid korrigeerida.

Peamiste ja suuremate rentnike vahetusi ei toimunud.

Jooksvad tööd ja läbirääkimised antud aruandeaastal on teinud juhatuse liikmed.

Juhatuse liige tasu majandusaastal ei saanud.

Ettevõtte ei ole ühtegi täiskohaga töötajat.

Palgakulu 1035 euri on väljamakstud töövõtulepinguga.

AS Ülemiste Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Müügitulu (EUR)	205790	177116
Käibe kasv (%)	16.18 %	73.53 %
Puhaskasum (EUR)	98066	71567
Kasumi kasv (%)	37.03 %	126.43 %
Puhasrentaablus (%)	47.65 %	40.47 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.20	0.12
ROA (%)	3.91 %	2.86 %
ROE (%)	12.61 %	10.53 %

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 - müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 - puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 986	2 498	2
Nõuded ja ettemaksed	13 820	8 771	3
Kokku käibevara	20 806	11 269	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 300 819	2 300 819	5
Materiaalne põhivara	188 668	188 668	6
Kokku põhivara	2 489 487	2 489 487	
Kokku varad	2 510 293	2 500 756	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	95 512	88 350	7
Võlad ja ettemaksed	10 190	5 665	8
Kokku lühiajalised kohustused	105 702	94 015	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 621 715	1 721 996	7
Võlad ja ettemaksed	5 027	4 962	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 626 742	1 726 958	
Kokku kohustused	1 732 444	1 820 973	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	415 350	415 350	9
Kohustuslik reservkapital	41 543	41 543	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	222 890	151 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 066	71 567	
Kokku omakapital	777 849	679 783	
Kokku kohustused ja omakapital	2 510 293	2 500 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	201 590	177 116	10
Muud äritulud	4 200	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 514	-4 423	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 191	-39 334	
Tööjõukulud	-1 392	-1 392	11
Muud ärikulud	-1 161	-806	
Ärikasum (kahjum)	148 532	131 161	
Finantstulud ja -kulud	-50 466	-59 594	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	98 066	71 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 066	71 567	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	148 532	131 161
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 049	-3 354
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 590	1 026
Kokku rahavood äritegevusest	148 073	128 833
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	8 469
Saadud laenude tagasimaksed	-92 838	-89 645
Makstud intressid	-50 748	-46 250
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-143 586	-127 426
Kokku rahavood	4 488	1 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 498	1 090
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 488	1 408
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 986	2 498

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	415 426	41 543	151 247	608 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)			71 567	71 567
Muud muutused omakapitalis	-76		76	0
31.12.2011	415 350	41 543	222 890	679 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)			98 066	98 066
31.12.2012	415 350	41 543	320 956	777 849

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Ülemiste Kinnisvara 2012. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-s.

Raha

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

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Äritegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete kategooriad:

- a) kaupade või teenuste müügist laekunud raha, sh käibemaks;
- b) kaupade, materjalide ja teenuste eest makstud raha, sh käibemaks;
- c) makstud palgad;
- d) makstud maksud (välja arvatud ettevõtte tulumaks);
- e) makstud või rahas tagastatud ettevõtte tulumaks;
- f) makstud intressid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja – kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja – kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber EUR-sse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses so. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisel kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 EUR-i.

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.

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 EUR**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerimise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (alates 01.01.2008 21/79 netodividendina väljamakstud summalt).

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtja dividende maksab. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

AS Ülemiste Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Ülemiste Kinnisvara AS-le olulist mõju omavad omanikud;
- b) Ülemiste Kinnisvara AS tütar- ja sidusettevõtted;
- c) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- d) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- e) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised, nagu:

- a) kasumeid/kahjumeid põhivara müügist kajastatakse netosummana (põhivara müügist saadud tulu miinus müüdud vara bilansiline maksumus);
- b) rentniku rendikulu saldeeritakse kasumiaruandes sama pinna allrendist saadud rendituluga;
- c) kasumeid/kahjumeid valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes netosummana;
- d) teenuste ja maksete vahendamisel ei kajasta ühing makstud summasid oma kuluna ega saadud summasid oma tuluna, tulude ja kulude aruandes kajastatakse vajadusel ainult vahendamisest teenitud netotulu või tekkinud netokulu.

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 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	67
Arvelduskontod	6 986	2 431
Kokku raha	6 986	2 498

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 559	8 559	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 559	8 559	0	0
Ettemaksed	212	212	0	0
Tulevaste perioodide kulud	212	212	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 771	8 771	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 508	13 508	0	0
Ostjatelt laekumata arved	13 508	13 508	0	0
Ettemaksed	312	312	0	0
Tulevaste perioodide kulud	312	312	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 820	13 820	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 857	2 463
Üksikisiku tulumaks	35	35
Sotsiaalmaks	57	57
Kohustuslik kogumispension	3	3
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 959	2 565

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 300 819
31.12.2011	2 300 819
31.12.2012	2 300 819

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	188 668	188 668
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	188 668	188 668
31.12.2011		
Soetusmaksumus	188 668	188 668
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	188 668	188 668
31.12.2012		
Soetusmaksumus	188 668	188 668
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	188 668	188 668

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 408 879	95 512	477 560	835 807	1.5% + EURIBOR	EUR	16.02.2017	
Muud laenukohustused	308 348	0	308 348	0	3.5 %	EUR	2017	13
Pikaajalised laenud kokku	1 717 227	95 512	785 908	835 807				
Laenukohustused kokku	1 717 227	95 512	785 908	835 807				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised pangalaenud	1 501 716	88 350	441 750	971 616	1.5%+EURIBOR	EUR	16.02.2017	
Muud laenukohustused	308 630	0	308 630	0	3.5%	EUR	2017	13
Pikaajalised laenud kokku	1 810 346	88 350	750 380	971 616				
Laenukohustused kokku	1 810 346	88 350	750 380	971 616				

AS Ülemiste Kinnisvara poolt saadud investeerimislaenu (31. detsembri 2008 seisuga 28 650 000 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek kinnistutele Kaabli 3 bilansilise väärtusega 2 300 819 EUR.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 002	3 002	0	0	
Võlad töövõtjatele	65	65	0	0	
Maksuvõlad	2 565	2 565			4
Saadud ettemaksed	4 995	33	4 962	0	
Tulevaste perioodide tulud	4 962	0	4 962	0	
Muud saadud ettemaksed	33	33	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 627	5 665	4 962	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 166	7 166	0	0	
Võlad töövõtjatele	65	65	0	0	
Maksuvõlad	2 959	2 959	0	0	4
Saadud ettemaksed	5 027	0	5 027	0	
Tulevaste perioodide tulud	5 027	0	5 027	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 217	10 190	5 027	0	

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	415 350	415 350
Aktsiate arv (tk)	6 500	6 500
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	201 590	177 116
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	201 590	177 116
Kokku müügitulu	201 590	177 116
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	201 590	177 116
Kokku müügitulu	201 590	177 116

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 035	1 035
Sotsiaalmaksud	357	357
Kokku tööjõukulud	1 392	1 392

Ettevõtte ei ole ühtegi täiskohaga töötajat.

Palgakulu 1035 EUR-i on väljamakstud töövõtulepinguga.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1	1
Intressitulu hoiustelt	1	1
Intressikulud	-50 467	-59 594
Intressikulu laenudelt	-50 467	-59 594
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-1
Kokku finantstulud ja -kulud	-50 466	-59 594

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	308 348	0	308 630

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 963	110 369
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 198	100 870

Juhatuse liige tasu majandusaastal ei saanud.

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

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2012 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruande digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	11.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ülemiste Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Ülemiste Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Ülemiste Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Erikson

Vandeaudiitori number 303

Audiitorbüroo Erikson OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 208

Kase tee 5, Haabneeme, 74001 Viimsi vald, Harjumaa

14.02.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ülemiste Kinnisvara (registrikood: 11012012) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	14.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	222 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 066
Kokku	320 956
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	320 956
Kokku	320 956

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	201590	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5641372
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com