

Majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

18.06.2008

1900 83287

OÜ ÜLENURME INVESTEERINGUD

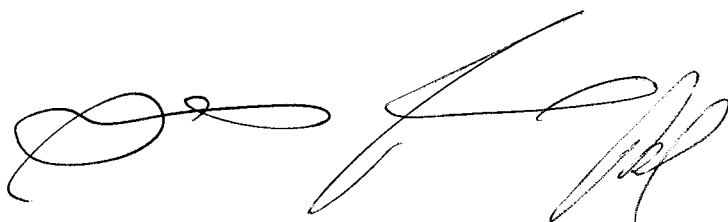
che

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood	10665700
Aadress:	Viljandi mnt.13, Tartu
Telefon:	50 60 660, 50 69 280
Faks:	7 343 517
Elektronpost	info@ylinvest.ee
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus, ost, müük, vahendus
Audiitor	Rimess OÜ

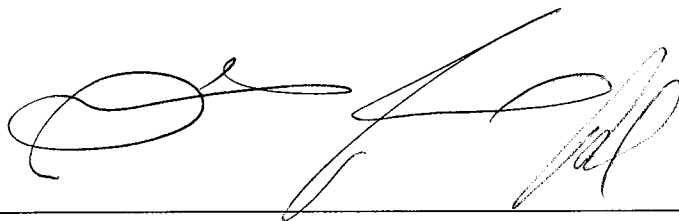
Lisatud dokumendid

1. Sõltumatu audiitori aruanne
2. Kasumi jaotamise ettepanek



Sisukord

Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	11
Lisa 4 Maksud.....	11
Lisa 5 Varud.....	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 7 Laenukohustused.....	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 9 Omakapital	13
Lisa 10 Müügitulu.....	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused.....	14
Lisa 12 Lühiajalised eraldised.....	14
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	17
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18



TEGEVUSARUANNE

OÜ Ülenurme Investeeringud põhitegevuseks on kinnisvara arendamine, ost – müük ja vahendamine. 2007. aastal lõpetati Mõisa elamurajooni III ja IV etapi väljaarendamine. Alustati Ülenurme Tehnopargis asuva logistikahoone-ladu ehitust, mis valmis 2008.aasta alguses.

2007.aastal oli OÜ-is Ülenurme Investeeringud keskmiselt 4 töötajat ning neile makstud palkade ja lisatasude kogusumma oli 415 450 EEK. Juhatuse liikmetele maksti tasuna välja täiendavalt 636 000 EEK.

Osühing maksab juhatuse liikmele hüvitust juhatuse liikme 3 (kolme) kuu tasu suuruses summas lepingu lõppemisel vastavalt Juhatuse liikme lepingule.

Majandusruumi mõju.

Ettevõtte majandustegevust mõjutasid 2007.aastal üldine kinnisvara hindade langus ja tehingute vähesus. Kinnisvara hinnad langesid järk-järgult terve aasta .

OÜ Ülenurme Investeeringud peamised finantssuhtarvud:

	2007	2006
Varade rentaablus (ROA)	0,032	0,663
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,057	0,845
Maksevõime üldine tase	4,99	10,675
Omakapital ühe osa kohta	20 081 450	19 543 026

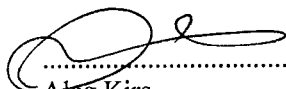
Suhtarvude arvutamise metoodika:

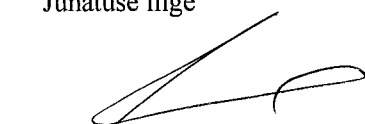
Varade rentaablus = puhaskasum/ varad kokku

Omakapitali rentaablus = puhaskasum / omakapital

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused

Omakapitali ühe osa kohta = omakapital / lihtaktsiate arv


.....
Alek Kirs
Juhatuse liige


.....
Alan Uibo
Juhatuse liige


.....
Tõnu Ingermann
Juhatuse liige

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Ülenurme Investeeringud 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 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2008 vahemikul.

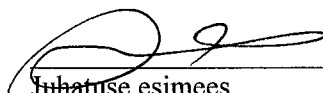
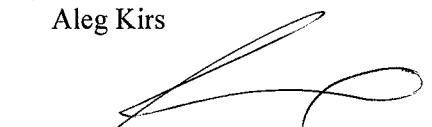
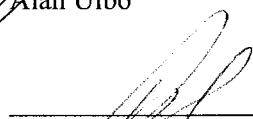
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Ülenurme Investeeringud jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 31. märtsil 2008.a


Juhatuse esimees
Alek Kirs
Juhatuse liige
Alan Uibo
Juhatuse liige
Tõnu Ingermann

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	406 771	190 588
Nõuded ja ettemaksed	3	9 517 683	7 267 477
Varud ja müügiootel varad	5	52 674 973	52 655 864
Käibevara kokku		62 559 427	60 113 929
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6	45 518 901	14 647 195
Põhivara kokku		45 518 901	14 647 195
VARAD KOKKU		108 118 328	74 761 124
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	4 931 374	2 289 500
Võlad ja ettemaksed	8	6 021 776	1 347 758
Lühiajalised eraldised	12	1 588 698	1 994 789
Lühiajalised kohustused kokku		12 541 848	5 632 047
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	35 332 130	10 500 000
Pikaajalised kohustused kokku		35 332 130	10 500 000
KOHUSTUSED KOKKU		47 873 978	16 132 047
Omakapital			
Osakapital	9	90 000	90 000
Kohustuslik reservkapital		9 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		56 682 077	8 975 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 463 273	49 559 918
OMAKAPITAL KOKKU		60 244 350	58 629 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		108 118 328	74 761 124

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

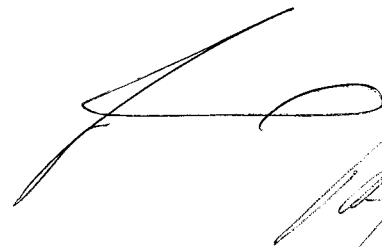
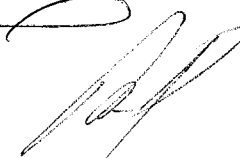
30.07.2008

Allkiri
OÜ RIMESS

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	13 390 463 92 001 780	
Muud äritulud		2 122	210 000
Äritulud kokku		13 392 585 92 211 780	
Lõpetamata toodangu jääkide muutus	5	1 146 559	-2 854 724
Kaubad, toore, materjal ja teenused		3 431 616	40 012 428
Muud tegevuskulud		571 533	1 058 920
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 380 005	859 854
Sotsiaalmaks ja töötuskindlustus		457 633	284 762
Tööjõu kulud kokku		1 837 638	1 144 616
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	1 780 696	535 028
Muud ärikulud		239 743	169 736
Vaidlus Maksuametiga	12	-406 091	1 994 789
Ärikulud kokku		8 601 694 42 060 793	
Ärikasum		4 790 891 50 150 987	
Finantstulud ja -kulud			
Muu fin.tulu		298 403	231 163
Intressikulud		-1 104 790	-374 180
Finantstulud ja -kulud kokku		-806 387	-143 017
Ettevõtte tulumaks		-521 231	-448 052
Aruandeaasta puhaskasum		3 463 273 49 559 918	

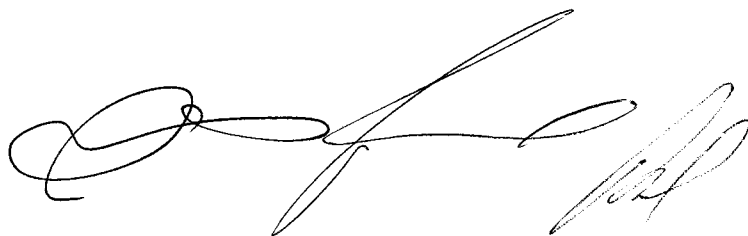
 Allkirjastatud
 identiteetseerimisaks

 30.05.2008
 Allkiri
 OÜ RIMEGS

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 790 891	50 150 987
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	1 780 696	535 028
Kasum (+kahjum) põhivara müügist		-2 122	54 325
Muud finantstulud (-kulud)		-406 091	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2 777 540	2 610 543
Varude muutus	5	-19 109	-50 707 991
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		4 652 768	3 072 355
Makstud intressid		-1 083 545	-381 063
Makstud ettevõtte tulumaks		-521 231	-448 052
Kokku rahavood äritegevusest		6 414 717	4 886 132
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-32 657 318	-11 121 843
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		7 038	233 051
Antud laenud	13	-1 150 000	-14 348 000
Antud laenude tagasimaksed	13	1 962 480	11 000 000
Saadud intressid		13 262	238 702
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-31 824 538	-13 998 090
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		7 507 100	47 980 000
Saadud laenude tagasimaksed		-5 509 600	-46 951 060
Saadud pikaajalised laenud		25 476 504	10 500 000
Oma osade tagasiostmine		0	-3 850 000
Makstud dividendid		-1 848 000	-1 500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		25 626 004	6 178 940
Rahavood kokku		216 183	-2 933 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	190 588	3 123 606
Raha ja raha ekvivalentide muutus		216 183	-2 933 018
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	406 771	190 588



 Allkirjastatud
 identiteetseerimiseks

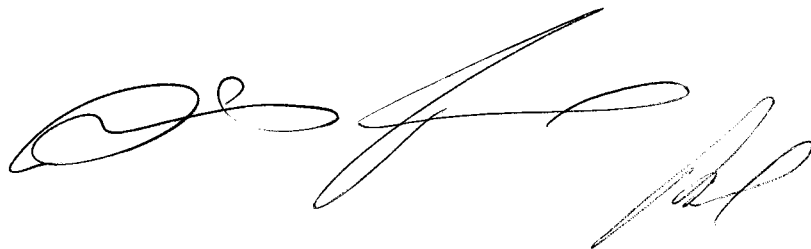
30.05.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	14 375 159	14 419 159
Osakapitali suurendamine	54 000	0	-54 000	0
Ülekurss	0	0	- 3 846 000	- 3 846 000
Oma osad	-4 000	0	0	-4 000
Makstud dividendid	0	0	- 1 500 000	- 1 500 000
2006.a. puhaskasum	0	0	49 559 918	49 559 918
Saldo seisuga 31.12.2006	90 000	4 000	58 535 077	58 629 077
Kohustuslik reservkapital	0	5 000	-5 000	0
Makstud dividendid	0	0	-1 848 000	-1 848 000
2007.a. puhaskasum	0	0	3 463 273	3 463 273
Saldo seisuga 31.12.2007	90 000	9 000	60 145 350	60 244 350



 Allkirjastatud
 identiteetseerimiseks

30.12.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Ülenurme Investeeringud 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatu-pidamise 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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o 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 laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse keskmise soetushinna meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

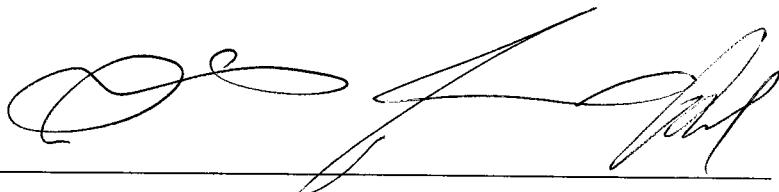
Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

30.09.2008

Allkiri

OÜ RIMEOS



Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	5 % aastas
Trassid	10% aastas
Muud masinad ja seadmed	40 % aastas
Muu inventar ja IT seadmed	40 % aastas

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 21/79 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

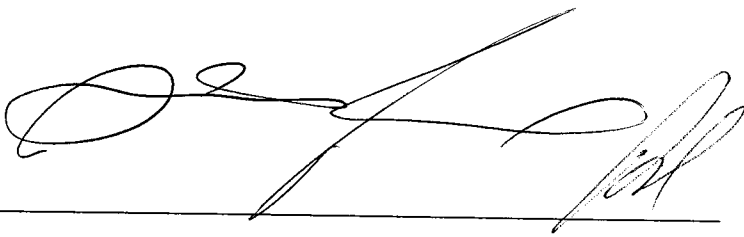
Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

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



Allkirjastatud
identifitseerimiseks

30.09.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	184	3 431
Pangakontod	406 587	187 157
Raha ja pangakontod kokku	406 771	190 588

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	293 982	825 982
Intressid	285 142	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	3 485 039	173 944
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	1 551
Antud lühiajalised laenud	5 453 520	6 266 000
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	9 517 683	7 267 477

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks (lisa 4)	3 485 034	0	173 106	0
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	16 728
Ettevõtte tulumaks intress	5	0	0	6 837
Üksikisiku tulumaks	0	42 689	0	49 858
Sotsiaalmaks	0	71 175	0	77 958
Kohustuslik kogumispension	0	3 784	0	3 560
Töötuskindlustusmaks	0	986	0	919
Maamaks	0	0	838	0
Maksud kokku	3 485 039	118 634	173 944	155 860

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Müügiks ostetud kaubad	50 966 809	49 800 485
Lõpetamata toodang	1 708 165	2 854 724
Ettemaksed tarnijatele	0	655
Varud kokku	52 674 974	52 655 864

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

30.05.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetama- ta ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Soetusmaksumus 1.01.2006	0	0	517 819	3 675	3 883 696	4 405 190
Akumul. Kulum 01.01- 31.12.06	0	0	-57 066	-368	0	-57 434
Jääkväärtus 31.12.2006	0	0	460 753	3 307	3 883 696	4 347 756
Soetatud 2006.a.	147 600	0	68 448	9 877	10 895 918	11 121 843
müüdnud (-) 2006.a.	0	0	-453 751	0	0	-453 751
liikumine gruppide vahel (+/-) 2006.a.	0	5 823 105	0	0	-5 823 105	0
müük (+) 2006.a.	0	0	166 375	0	0	166 375
Perioodi kulum 01.01.- 31.12.2006	0	-379 110	-152 866	-3 052	0	-535 028
Soetusmaksumus 31.12.2006	147 600	5 823 105	132 516	13 552	8 956 509	15 073 282
Akum.kulum 31.12.2006	0	-379 110	-43 577	-3 420	0	-426 087
Jääk väärtus 31.12.2006	147 600	5 443 996	88 958	10 133	8 956 509	14 647 195
Soetatud 2007.a.	0	8 118 391	214 228	24 437	24 300 262	32 657 318
müüdnud (-) 2007.a.	0	0	0	-9 877	0	-9 877
liikumine gruppide vahel (+/-) 2007.a.	0	14 307 964	0	0	-14 307 964	0
Perioodi kulum 01.01.- 31.12.2007	0	-1 643 797	-131 230	-5 669	0	-1 780 696
Müüdnud põhivara kulum 2007	0	0	0	4 961	0	4 961
Sotusmaksumus 31.12.2007	147 600	28 249 460	346 743	28 113	18 948 807	47 720 723
Akumul. Kulum 31.12.2007	0	-2 022 907	-174 787	-4 128	0	-2 201 822
Jääkväärtus 31.12.2007	147 600	26 226 553	171 956	23 985	18 948 807	45 518 901

Aruandeperioodil põhivarade allahindlusi tehtud ei ole.

Allkirjastatud
identiteetseerimiseks

30.07.2008

Allkiri
OÜ RIMESS

Lisa 7 Laenukohustused

2006	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Lõpptähtaeg	Intressi määr %
Lühiajalsed laenud					
Laen seotud isikutelt	2 289 500	2 289 500	0		0
Kokku lühiajalised	2 289 500	2 289 500	0		
Pikaajalsed laenud					
AS Seb Ühispank	10 500 000	0	10 500 000	19.06.2011	
Kokku pikaajalsed	10 500 000	0	10 500 000		
Kokku laenukohustused	12 789 500	2 289 500	10 500 000		

2007	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Üle 1 aasta	Lõpptähtaeg	Intressi määr %
Lühiajalsed laenud					
Laen seotud isikutelt	4 239 500	4 239 500	0		0
Laen eraisikutelt	47 500	47 500	0		0
Kokku lühiajalised	4 287 000	4 287 000	0		
Pikaajalsed laenud					
AS Seb Ühispank	10 500 000	0	10 500 000	19.06.2011	
AS Seb Ühispank	10 291 775	644 374	9 647 401	27.10.2017	
AS Sampo Pank	15 184 729	0	15 184 729	21.11.2009	
Kokku pikaajalsed	35 976 504	644 374	35 332 130		
Kokku laenukohustused	40 263 504	4 931 374	35 332 130		

Võlakohustused on võetud eesti kroonides.

Tagatiseks on seotud hüpoteegid osaühingule kuuluvatele Lao tee 6 Tõrvandi, Villa, Rätsepa ja Mõisa elamurajooni Paruni tn. kinnistutele.

Garantiisid osaühing andnud ei ole.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad töövõtjatele (s.h. puhkusereserv 84 271)	168 355	123 523
Muud viitvõlad	21 245	0
Võlad tarnijatele	5 713 542	472 775
Maksuvõlad	118 634	155 860
Broneerimistasu	0	595 600
Viitvõlad ja ettemaksed	6 021 776	1 347 758

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	90 000	90 000
Osade arv (tk)	3	3
Nimiväärtus	30 000	30 000

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

30.05.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.detsember 2007 moodustas 60 235 350 eesti krooni (2006:58 625 077). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 47 585 927 eesti krooni (2006: 45 727 560) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 12 649 423 eesti krooni (2006: 12 897 517).

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Ülenurme Investeeringud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	13 390 463	92 001 780
Kokku	13 390 463	92 001 780

OÜ Ülenurme Investeeringud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad	2007	2006
68201 Enda kinnisvara müük	10 320 863	89 225 256
41201 Elamute ehitus	1 864 407	0
42221 Sidevõrkude ehitus	340 000	1 000 000
45111 Sõidukite müük	0	419 492
71111 Arhitektitegevused	559 265	224 165
77111 Sõiduautode rent	146 773	100 137
68211 Kinnisvaraala tegevus tasu eest	0	885 000
36001 Veevarustus	75 390	19 418
68329 Muu kinnisvarahaldusega seotud tegevus	83 765	128 311
Kokku	13 390 463	92 001 780

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	31.12.2007	31.12.2006
Kaubad müügiks	2 883 156	27 504 375
Planeeringud	252 010	44 985
Teenused	1 443 009	9 608 344
Kaubad ja teenused kokku	4 578 175	37 157 704

Lisa 12 Lühiajalised eraldised

	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	1 588 698	1 588 698
Käibemaksu intress	0	312 043
Tulumaksu intress	0	192
Töötuskindlustusmakse intress	0	8
Kogumispensioni intress	0	15
Sotsiaalmaksu intress	0	432
Intresside tulumaks	0	93 401
KOKKU:	1 588 698	1 994 789

Eraldis oli moodustatud seoses Maksu-ja Tolliameti Lõuna maksu-ja tollikeskuse maksuotsuse edasi kaebamisega Riigikohtusse .

Allkirjastatud
identiteetseerimisega

30.09.2008

Allkiri

OÜ RIMESS

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Ülenurme Investeeringud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- juhatuse liikmetega seotud ettevõtted
- juhatuse liikmed

OÜ Ülenurme Investeeringud on 2007. a müünud kaupu ja teenuseid, andnud laenu juhatuse liikmetega seotud osapooltele alljärgnevalt :

2007	Ostud	Müügid	Antud Laenu	Tagastatud laenu	Saadud laenu	Tagastatud laenu
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted						
Kaupade ost-müük	2 854 394	469 712	0	0	0	0
Antud laenu		0	1 150 000	1 962 480	0	0
Saadud laenu	0	0	0	0	7 507 100	5 509 600
KOKKU	2 854 394	469 712	1 150 000	1 962 480	7 507 100	5 509 600

Saldod seotud osapooltega:

2007	31.12.2007
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	
Antud lühiajalised laenu	5 453 520
Ostja poolt tasumata müük	128 269
Lühiajalised nõuded kokku	5 581 789
Juhatusel liikmega seotud ettevõtted	
Omanike lühiajaline laenu	4 287 000
Lühiajalised kohustused kokku	4 287 000

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

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

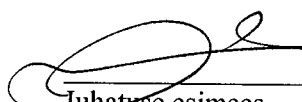
30.05.2008

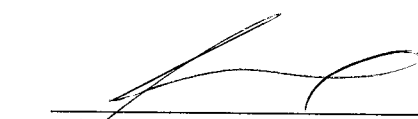
Allkiri

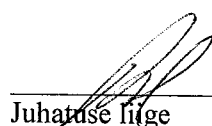
OÜ RIMESS

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Ülenurme Investeeringud 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 30.mail 2008.a. kinnitamine



Juhatusesimees
Alek Kirs

Juhatuseliige
Alan Uibo

Juhatuseliige
Tõnu Ingermann

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülenurme Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Ülenurme Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 15, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi 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 raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, 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 sisekontrollisüsteemi, 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 meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Ülenurme Investeeringud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu, 30. mai 2008.a.

Raul Koni
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Ülenurme Investeeringud juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 3 463 273 alljärgnevalt :

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. eelnevate perioodide jaotamata kasum | 56 682 077 eesti krooni |
| 2. maksta dividendideks | 300 000 eesti krooni |
| 3. jaotamata kasumiks | 3 163 273 eesti krooni |
| 4. jaotamata kasumi jääk | 59 845 350 eesti krooni |

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Ülenurme Investeeringud osanike nimekiri 2007. majandusaasta aruande kinnitamisel.

Tõnu Ingermann	Ülenurme vald, Tartumaa	36709142718	1 osa nimiväärtusega 1 hää 30 000 EEK
Aleg Kirs	Ülenurme vald, Tartumaa	35412172741	1 osa nimiväärtusega 1 hää 30 000 EEK
Alan Uiibo	Ülenurme vald, Tartumaa	37310012783	1 osa nimiväärtusega 1 hää 30 000 EEK

