

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6030700

e-posti aadress: lea@ulemistearimaja.ee

veebilehe aadress: www.ulemistearimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Raha	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Kontsernist

OÜ Ülemiste Ärimaja on 100% Eesti erakapitalil põhinev firma, mis asutati 2000. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldus ja mitteeluruumide üür.

2020. aastal soetati 100% osalus äriühingus Merivälja Realestate OÜ, kelle omanduses on kinnistu Merivälja tee 33, Tallinn. Ehitatav hoone on saanud ehitusloa äri- ja meditsioonihoone ehitamiseks.

Ülevaade majandustegevusest

2022. aastal moodustas kontserni müügitulu 2 151 570 eurot ja majandusaasta lõppes 753 186 euro suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab ka üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Ettevõtte on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2022. aastal oli 31 074 eurot.

OÜ Ülemiste Ärimaja juhatuses on üks liige kellele aruandeperioodil tasu ei makstud ning temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eeldatavad arengusuunad

OÜ Ülemiste Ärimaja põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada olukord kus üüripindade vakants ei oleks rohkem kui 5%.

2021 aastal alustati projekteerimisi töödega kinnisvarainvesteeringu Peterbiri tee 2b, mille eeldatav projekteerimistööde lõpp on 2023 aastal.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	31.12.2022	31.12.2021
Müügitulu	2 151 570	1 704 660
Müügitulu kasv	26,22	-12,39
Brutokasumimäär %	68,11	72,65
Puhaskasum	753 186	640 488
Puhasrentaablus %	35,01	37,57
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,20	1,80
ROA %	2,96	2,79
ROE %	5,13	4,60

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	776 228	1 297 626	3
Nõuded ja ettemaksed	149 543	85 343	4
Kokku käibevarad	925 771	1 382 969	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 509 176	21 591 588	6
Kokku põhivarad	24 509 176	21 591 588	
Kokku varad	25 434 947	22 974 557	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 109 146	454 738	8
Võlad ja ettemaksed	1 477 606	315 664	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 586 752	770 402	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 167 130	8 276 276	8
Kokku pikaajalised kohustised	6 167 130	8 276 276	
Kokku kohustised	10 753 882	9 046 678	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	12
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 925 019	13 284 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	753 186	640 488	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 681 065	13 927 879	
Kokku omakapital	14 681 065	13 927 879	
Kokku kohustised ja omakapital	25 434 947	22 974 557	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 151 570	1 704 660	13
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-686 202	-466 214	15
Brutokasum (-kahjum)	1 465 368	1 238 446	
Üldhalduskulud	-436 579	-362 634	16
Muud äritulud	542	12 920	14
Muud ärikulud	-283	-32	
Ärikasum (kahjum)	1 029 048	888 700	
Intressitulud	122	122	
Intressikulud	-275 984	-248 334	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	753 186	640 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	753 186	640 488	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	753 186	640 488	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 029 048	888 700	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	238 403	238 403	6
Kokku korrigeerimised	238 403	238 403	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-64 200	-44 019	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 159 703	38 923	
Laekunud intressid	124	123	
Kokku rahavood äritegevusest	2 363 078	1 122 130	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 155 991	-267 193	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 155 991	-267 193	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000 000	0	8,19
Saadud laenude tagasimaksed	-454 738	-454 738	
Makstud intressid	-273 747	-248 616	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	271 515	-703 354	
Kokku rahavood	-521 398	151 583	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 297 626	1 146 043	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-521 398	151 583	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	776 228	1 297 626	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 600	260	13 284 531	13 287 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	640 488	640 488
31.12.2021	2 600	260	13 925 019	13 927 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	753 186	753 186
31.12.2022	2 600	260	14 678 205	14 681 065

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ülemiste Ärimaja OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2022 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Ülemiste Ärimaja OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Merivälja Realestate OÜ finantsnäitajad. Tütarettevõtte Merivälja Realestate OÜ soetati 06.03.2020 aastal. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 2. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil v.a. sellised äriühendused, mis on toimunud ühise kontrolli all.

Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtte aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 20-23 on avaldatud konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Raha ja raha lähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel on kasutusel soetusmaksumuse meetod.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50-75 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50-75 aastat

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda

laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kinnisvarainvesteeringutega seotud edasiesistatud haldamiskulud ja -tulud on kajastatud brutomeetodil.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on tulumaksu maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste

jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12938591	Merivälja Realestate OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Merivälja Realestate OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Merivälja Realestate OÜ	100	06.03.2020	2 500

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	776 228	1 297 626
Kokku raha	776 228	1 297 626

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	130 431	130 431	
Ostjatelt laekumata arved	130 431	130 431	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 600	3 600	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 512	15 512	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 543	149 543	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	82 729	82 729	
Ostjatelt laekumata arved	82 729	82 729	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 337	2 337	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	277	277	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 343	85 343	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	15 512	20 039	277	18 670
Üksikisiku tulumaks	0	147	0	147
Sotsiaalmaks	0	594	0	594
Kohustuslik kogumispension	0	36	0	36
Töötuskindlustusmaksed	0	43	0	43
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 512	20 859	277	19 490

Vaata lisa 4 ja 9.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	6 257 811	15 431 852	472 219	22 161 882
Akumuleeritud kulum	0	-599 084	0	-599 084
Jääkmaksumus	6 257 811	14 832 768	472 219	21 562 798
Ostud ja parendused	0	0	267 193	267 193
Amortisatsioonikulu	0	-238 403	0	-238 403
31.12.2021				
Soetusmaksumus	6 257 811	15 431 852	739 412	22 429 075
Akumuleeritud kulum	0	-837 487	0	-837 487
Jääkmaksumus	6 257 811	14 594 365	739 412	21 591 588
Ostud ja parendused	2 910 620	0	245 371	3 155 991
Amortisatsioonikulu	0	-238 403	0	-238 403
31.12.2022				
Soetusmaksumus	9 168 431	15 431 852	984 783	25 585 066
Akumuleeritud kulum	0	-1 075 890	0	-1 075 890
Jääkmaksumus	9 168 431	14 355 962	984 783	24 509 176

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 428 436	1 262 430
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-146 030	-109 197

Vaata lisa 13 (Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu), lisa 16 (Amortisatsioonikulu).

2022 aastal:

Kinnisvarainvesteeringud Pikk tn 60, Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D , kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021 on kajastatud summas 1 075 890 eurot, sellest aruandeperioodi kulum on 238 403 eurot.

Kasutusrendilepingute alusel on välja renditud kinnisvarainvesteeringuobjektid Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D, jääkväärtustega 18 140 552, sellest ehitised jääkväärtustega 13 480 352 eurot ja maa jääkväärtustega 4 660 200 eurot (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringul Peterburi tee 2B jätkusid projekteerimistööd.

Tütarettevõtte kinnisvaraobjektil Merivälja tee 33 jätkus ehitustegevus.

Soetati kinnisvarainvesteering Peterburi tee 2.

2021 aastal:

Kinnisvarainvesteeringud Pikk tn 60, Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D , kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021 on kajastatud summas 837 487 eurot, sellest aruandeperioodi kulum on 238 403 eurot.

Kasutusrendilepingute alusel on välja renditud kinnisvarainvesteeringuobjektid Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D, jääkväärtustega 18 355 664, sellest ehitised jääkväärtustega 13 695 464 eurot ja maa jääkväärtustega 4 660 200 eurot (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringul Peterburi tee 2B jätkusid projekteerimistööd.

Tütarettevõtte soetusega lisandus kinnisvaraobjekt Merivälja tee 33, millel jätkus ehitustegevus.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 428 436	1 262 430	6,13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 492 544	1 317 848	
1-5 aasta jooksul	5 970 174	5 271 390	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	18 140 552	18 355 664	6
Kokku	18 140 552	18 355 664	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 678 276	3 109 146	3 569 130	0	3,6%;2,5%;2,72%	EUR	20.07.2023; 20.01.2025	
Laenud seotud osapoolte	2 598 000	0	2 598 000	0	6%	EUR	03.03.2026	19
Pikaajalised laenud kokku	9 276 276	3 109 146	6 167 130	0				
Laenukohustised kokku	9 276 276	3 109 146	6 167 130	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	7 133 014	454 738	6 678 276	0	1,86	EUR	20.07.2023; 20.01.2025	
Laenud seotud osapoolte	1 598 000	0	1 598 000	0	6%	EUR	03.03.2023	19
Pikaajalised laenud kokku	8 731 014	454 738	8 276 276	0				
Laenukohustised kokku	8 731 014	454 738	8 276 276	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	4 660 200	4 660 200
Ehitised	13 480 352	13 695 464
Kokku	18 140 552	18 355 664

Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub pangamarginaali %.

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pangalaenu tagatiseks on esimese ja teise järjekorra hüpoteegid AS Swedbank kasuks ettevõtte Tallinnas asuvatele kinnistutele Peterburi tee 2f ja Peterburi tee 2b (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna vaata lisa 6) kogusummas 11,4 mln eurot.

Merivälja Realstate OÜ on sõlminud 24.08.2020 ärialaenulepingu summas 4,16 mln eurot, intressimäär 4% aastas, seisuga 31.12.2021 ei ole laenusummat kasutusele võetud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	189 882	189 882	
Võlad töövõtjatele	1 174	1 174	10
Võlad seotud osapooltele	3 802	3 802	19
Maksuvõlad	20 859	20 859	5
Muud võlad	1 021 659	1 021 659	
Intressivõlad	6 659	6 659	
Muud viitvõlad	1 015 000	1 015 000	
Rendi tagatisrahad	240 230	240 230	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 477 606	1 477 606	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	59 384	59 384	
Võlad töövõtjatele	1 306	1 306	10
Võlad seotud osapooltele	170	170	19
Maksuvõlad	19 490	19 490	5
Muud võlad	4 422	4 422	
Intressivõlad	4 422	4 422	
Rendi tagatisrahad	230 892	230 892	
Kokku võlad ja ettemaksed	315 664	315 664	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Puhkusetasude kohustis	1 174	1 306	
Kokku võlad töövõtjatele	1 174	1 306	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 742 564	11 140 015
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 935 641	2 785 004
Kokku tingimuslikud kohustised	14 678 205	13 925 019

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.a.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb 2 osast, millest ühe osa suurus on 1 820 eurot ja teise osa suurus 780 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 151 570	1 704 660	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 151 570	1 704 660	
Kokku müügitulu	2 151 570	1 704 660	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritasud	1 428 436	1 262 430	6
Haldus ja hooldustulud	723 134	442 230	
Kokku müügitulu	2 151 570	1 704 660	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	542	12 920
Kokku muud äritulud	542	12 920

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-228 044	-222 925	
Energia	-427 084	-211 407	
Elektrienergia	-289 279	-158 630	
Soojusenergia	-137 805	-52 777	
Tööjõukulud	-31 074	-31 882	17
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-686 202	-466 214	6

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-133	-207	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-28 050	-27 542	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-855	
Amortisatsioonikulu	-238 403	-238 403	6
Hooldus ja ümberehituskulud	-139 750	-73 249	
Kindlustusmaksed	-6 986	-5 166	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-14 138	-10 007	
Ostetud teenused	-9 119	-7 205	
Kokku üldhalduskulud	-436 579	-362 634	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-23 191	-23 503	
Sotsiaalmaksud	-7 883	-8 379	
Kokku tööjõukulud	-31 074	-31 882	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-156 153	-152 454	
Intressikulu seotud osapooltele	-119 831	-95 880	19
Kokku intressikulud	-275 984	-248 334	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Consulting AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 576	2 313	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	24	24	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 600	2 337	4
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 802	170	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 802	170	9

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 118 600	1 118 600	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	700 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	779 400	479 400	
Kokku laenukohustised	2 598 000	1 598 000	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 118 600	1 118 600	67 116	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	479 400	479 400	28 764	
Kokku laenukohustised	1 598 000	1 598 000	95 880	8,19

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 118 600	0	0	1 118 600	67 116	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	700 000		700 000	16 800	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	479 400	300 000	0	779 400	35 915	
Kokku laenukohustised	1 598 000	1 000 000	0	2 598 000	119 831	8,19

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	75 420	66 528
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	240	240
Kokku müüdid	75 660	66 768

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 233	65 285
Kokku ostetud	70 233	65 285

Ülemiste Ärimaja OÜ ei arvestanud ja maksnud juhatuse liikmetele tasu 2022 ja 2021 aastal.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	770 822	1 271 991
Nõuded ja ettemaksed	467 559	312 667
Kokku käibevarad	1 238 381	1 584 658
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Nõuded ja ettemaksed	2 462 000	2 253 300
Kinnisvarainvesteeringud	22 158 818	19 467 435
Kokku põhivarad	24 623 318	21 723 235
Kokku varad	25 861 699	23 307 893
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 109 146	454 738
Võlad ja ettemaksed	1 370 466	315 664
Kokku lühiajalised kohustised	4 479 612	770 402
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 167 130	8 276 276
Kokku pikaajalised kohustised	6 167 130	8 276 276
Kokku kohustised	10 646 742	9 046 678
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 258 355	13 459 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	953 742	799 231
Kokku omakapital	15 214 957	14 261 215
Kokku kohustised ja omakapital	25 861 699	23 307 893

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	2 151 570	1 704 660
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-686 202	-466 214
Brutokasum (-kahjum)	1 465 368	1 238 446
Üldhalduskulud	-371 584	-347 501
Muud äritulud	542	12 920
Muud ärikulud	-283	-32
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 094 043	903 833
Intressitulud	135 683	130 153
Intressikulud	-275 984	-234 755
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	953 742	799 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	953 742	799 231

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 094 043	903 833
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	238 403	238 403
Kokku korrigeerimised	238 403	238 403
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34 898	-43 742
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 052 565	38 922
Laekunud intressid	121	120
Kokku rahavood äritegevusest	2 350 234	1 137 536
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 929 786	-124 770
Antud laenud	-208 700	-168 000
Laekunud intressid	15 568	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 122 918	-292 770
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-454 738	-454 738
Makstud intressid	-273 747	-235 037
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	271 515	-689 775
Kokku rahavood	-501 169	154 991
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 271 991	1 117 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-501 169	154 991
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	770 822	1 271 991

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 600	260	13 459 124	13 461 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	799 231	799 231
31.12.2021	2 600	260	14 258 355	14 261 215
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-333 336	-333 336
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 600	260	13 925 019	13 927 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	953 742	953 742
31.12.2022	2 600	260	15 212 097	15 214 957
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-533 892	-533 892
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 600	260	14 678 205	14 681 065

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2023

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	03.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditorirettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

04.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	04.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 925 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	753 186
Kokku	14 678 205
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 678 205
Kokku	14 678 205

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 925 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	753 186
Kokku	14 678 205
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 678 205
Kokku	14 678 205

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1428436	66.39%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	723134	33.61%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030700
Faks	+372 6030702
E-posti aadress	lea@ulemistearimaja.ee
Veebilehe aadress	www.ulemistearimaja.ee