

24-03-2009

Majandusaasta aruanne

L-21
Silvi Keavert

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

Registrikood: 10716254

Tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2F

Küla/alev/alevik/linn Tallinn
Postisihthumber: 11415
Maakond: Harju

Telefon: 6030 700

Faks: 6030 702

E-posti aadress: tonu@ulemistearimaja.ee

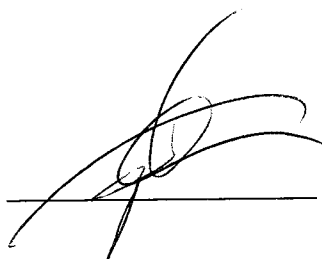
Veebilehe aadress www.ulemistearimaja.ee

Tegevusala: Enda või renditud kinnisvara
üürileandmine ja käitlus
Muu kinnisvara haldus või haldusega
seotud tegevused



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
2 Müügitulu	12
3 Ärikulud ja muud äritulud	12
4 Finantstulud ja -kulud	12
5 Raha	13
6 Nõuded ja ettemaksed	13
7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
8 Kinnisvarainvesteeringud	13
9 Materiaalne põhivara	14
10 Laenukohustused	14
11 Võlad ja ettemaksed	15
12 Omakapital	15
13 Laenu tagatis	16
14 Tehingud seotud osapooltega	16
15 Majanduskriisi mõjud	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	20
OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	21



TEGEVUSARUANNE***Ettevõttest***

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

Ülevaade majandustegevusest

2004.aastal alustati äri-ja büroohoone ehitustöödega, ehituse finantseerimiseks võeti Hansapangast investeerimislaen. Äri-ja büroohoone valmis 2006.aasta augustis.

2007. aasta lõpu seisuga oli üüripindade vakants 1,2%, büroohoone täitus 100% 2008.aasta veebruaris. Aruandeperioodi lõpus oli taas üüripindade vakants 1,9 %

Ettevõtte vahendab üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

2008. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 16,7 miljonit krooni, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga suurenenud ~4% ja majandusaasta lõppes 26 miljoni krooni suuruse kahjumiga, mis on tingitud kinnisvarainvesteeringu allahindamisest õiglasse väärtusse bilansipäeva seisuga.

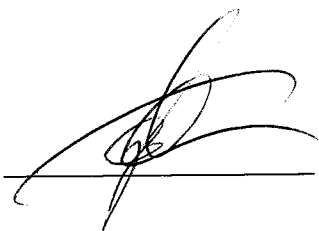
Ettevõttel on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2008.aastal oli 288,6 tuhat krooni. OÜ Ülemiste Ärimaja juhatuses on üks liige kellele aruandeperioodil tasu ei makstud ning temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2008	2007
Müügitulu	16 747 426	16 119 344
Brutokasumi määr	81%	81%
Puhaskasum (-kahjum)	-26 054 356	7 774 468
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,14	0,12
ROA	-16,2%	4,6%
ROE	-40,1%	8,5%

Eeldatavad arengusuunad

OÜ Ülemiste Ärimaja põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada olukord kus üüripindade vakants ei oleks rohkem kui 10%.



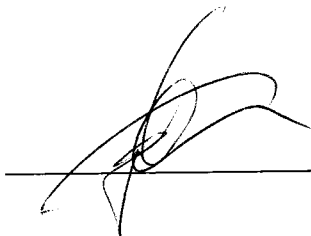
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE DEKLARATSIOON

OÜ Ülemiste Ärimaja juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Ülemiste Ärimaja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 12.02.2009, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Ülemiste Ärimaja on jätkuvalt tegutsev

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



KASUMIARUANNE

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	2	16 747 426	16 119 344
Müüdud kaupade, teenuste kulu	3	-3 131 321	-3 083 241
Brutokasum		13 616 105	13 036 103
Üldhalduskulud	3	-459 113	-241 046
Muud äritulud	3	63 354	22 393
Muud ärikulud	3	-34 902 278	-875
Ärikasum (-kahjum)		-21 681 933	12 816 575
Finantstulud ja-kulud			
Intressikulud	10	-5 867 124	-5 040 183
Kahjum valuutakursi muutustest		-13 615	-3 967
Muud finantstulud	4	1 508 315	2 044
Kokku finantstulud ja-kulud		-4 372 423	-5 042 106
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		-26 054 356	7 774 468
Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-26 054 356	7 774 468

Tõnu Kõuhkna / Tõnu Kõuhkna

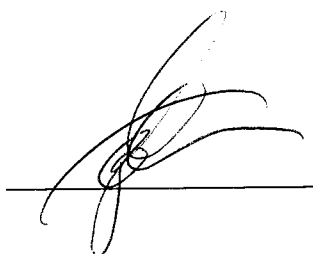
Arutanud / Arutanud

12.02.2009

Tõnu Kõuhkna / Tõnu Kõuhkna

Tõnu Kõuhkna / Tõnu Kõuhkna

Tõnu Kõuhkna / Tõnu Kõuhkna

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

BILANSS

VARAD	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	5	45 030	46 378
Nõuded ja ettemaksed	6	605 511	339 842
Käibevara kokku		650 542	386 220
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	24 800 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	8	135 100 000	170 000 000
Materiaalne põhivara	9	44 169	70 665
Põhivara kokku		159 944 169	170 070 665
VARA KOKKU		160 594 711	170 456 885

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2008	31.12.2007
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	10	2 415 668	1 208 053
Võlad ja ettemaksed	11	2 363 183	2 100 603
Lühiajalised kohustused kokku		4 778 851	3 308 656
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	85 809 597	63 791 948
Muud pikaajalised võlad	10	5 113 581	12 409 244
Pikaajalised kohustused kokku		90 923 178	76 201 192
Kohustused kokku		95 702 029	79 509 848
Omakapital	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		90 903 037	83 128 569
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-26 054 356	7 774 468
Omakapital kokku		64 892 681	90 947 037
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		160 594 711	170 456 885

Prepared for presentation purposes only
 Aruandeaasta identsusest hoiatatakse
 Tõnu / Tõnu Kõuhkna 12.02.2009
 Signature / allkiri
 Tõnu Kõuhkna OÜ juhatus

Tõnu Kõuhkna
 Juhatuses liige





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Ülemiste Ärimaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, välja arvatud juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid).

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

➤ Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

➤ Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

➤ Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Allahindlused kajastatakse kasumiaruande real "muud kulud".

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

➤ Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Intressitulu lühiajalistelt nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Liiklus / liikluseks ainult
Allkirja / allkirjaks
Date / kuupäev 12.09.2009
Signature / allkiri
.....

➤ Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu 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).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsiooni).

Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

➤ Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasulik elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar ja IT seadmed 20-40%

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused edasiulatuvalt.

Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes.

➤ Finantskohustused

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. Kõik teised finantskohustused on kajastatud pikaajaliste finantskohustustena.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Arutanud ja allkirjastanud
Tõnu Kõuhkna
12.02.2009

➤ **Tulude arvestus**

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitululu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes lepingus kehtestatud intressimäärast. Dividenditululu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

➤ **Ettevõtte tulu maksustamine**

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 alates 01.01.2009 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 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.

Paksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

➤ **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

12 Dec 2003
 9/

2. Müügitulu

Tegevusalad	2008	2007
Ruumide üür	13 278 794	12 809 315
Muu kinnisvara haldusega seotud teenused	3 468 632	3 310 029
Müügitulu kokku	16 747 426	16 119 344

	2008	2007
Geograafilised piirkonnad		
Eesti	16 747 426	16 119 344

3. Ärikulud ja muud äritulud

	2008	2007
Müüdud kaupade, teenuste kulu		
Üürnike vahendusteenus, reklaam	-36 030	-239 705
Vee, elektri- ja soojaenergia kulu	-1 541 576	-1 428 589
Hoone haldus ja hoolduskulud	-1 224 015	-1 124 316
Tööjõukulu	-288 555	-263 914
Muud kulud	-41 145	-26 717
Müüdud toodangu kulu kokku	-3 131 321	-3 083 241
Üldhalduskulud		
Õigusabi ja muu teenindus	-179 826	-115 600
Haldusega seotud kulud	-237 842	-81 165
Põhivara amortisatsioon (lisa 9)	-26 496	-26 496
Muud kulud	-14 949	-17 785
Üldhalduskulud kokku	-459 113	-241 046
Muud äritulud		
Saadud leppetrahvid	63 352	22 378
Muud tulud	2	15
Muud äritulud kokku	63 354	22 393
Muud ärikulud		
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 8)	-34 900 000	0
Muud kulud	-2 278	-875
Muud ärikulud kokku	-34 902 278	-875

4. Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressikulu (lisa 10)	-5 867 124	-5 040 183
Kahjum valuutakursi muutustest	-13 615	-3 967
Intressitulud (lisa 7)	1 496 425	0
Muud intressitulud	11 890	2 044
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 372 424	-5 042 106

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Notar / Notary
12.02.2009
Tõnu Kõuhkna OÜ, Tallinn

5. Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Kassa	0	299
Pangakontod	45 030	46 079
Raha kokku	45 030	46 378

6. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	407 417	315 429
Muud lühiajalised nõuded (lisa 14)	19 874	15 158
Intresside viitlaekumised (lisa 7)	168 504	0
Ettemaksed teenuste eest	9 716	9 255
Nõuded ja ettemaksed kokku	605 511	339 842

7. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Antud pikaajalised laenud	24 800 000	0
Muud pikaajalised nõuded kokku	24 800 000	0

Pikaajalised laenud on antud tagastamise tähtajaga 31.01.2011, laenud on antud intressiga 8% aastas, aruandeperioodi intressitulud antud pikaajalistelt laenudelt on 1 496 425 krooni. Aruandeperioodi lõppedes ei ilmnenud asjaolusid, mis nõuaks laenuõude allahindamist.

8. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	170 000 000
Õiglase väärtuse muutus 2007.aastal	0
Saldo 31.12.2007	170 000 000
Õiglase väärtuse muutus 2008.aastal	-34 900 000
Saldo 31.12.2008	135 100 000

Kinnisvarainvesteering on hinnatud 2006.aastal õiglase väärtusse Ober-Haus Hindamis-teenuste OÜ eksperthinnangu nr.27508 alusel, mis on koostatud 21.12.2006.

2007.aastal ei ole kinnisvarainvesteeringut ümberhinnatud lähtudes juhatuse poolt koostatud hinnangust vara väärtuse kohta, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, saades tulemuse mis ei erine 2006.aastal saadud eksperthinnangust, vara diskontomääraks on arvestanud 7%.

2008.aastal on ettevõtte juhtkond kasutanud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, arvestades kapitalisatsioonimääraks 10%. Eeldades, et äriplaanis planeeritud üüritulud laekuvad.

Majandusaastal saadi üüritulu kinnisvarainvesteeringust 16 747 426 (2007:16 119 344) krooni (vt lisa 2) ning üürile antud kinnisvara haldamisega kaasnevad otsekulud olid 3 131 321 (2007:3 083 241) krooni (vt lisa 3).Lisaks otsekuludele oli vara haldamisega seotud kulusid 237 842 krooni (2007: 81 165) krooni (vt lisa 4).

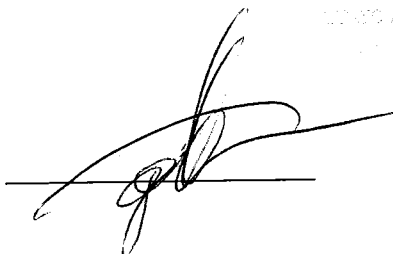
Kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine
OÜ Ülemiste Ärimaja

Arutanud / Arutanud 18. 02. 2009

Arutanud / Arutanud

Arutanud / Arutanud OÜ Ülemiste Ärimaja

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



9. Materiaalne põhivara

	Muu põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	97 161	97 161
Aruandeaasta amortisatsioon	-26 496	-26 496
Jääkväärtus 31.12.2007	70 665	70 665
Aruandeaasta amortisatsioon	-26 496	-26 496
Jääkväärtus 31.12.2008	44 169	44 169

10. Laenukohustused

31.12.2008	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kohustus kokku	Kohustuse lõpptähtaeg
Pikaajalised pangalaenud	2 415 668	85 809 597	0	88 225 265	20.09.2013
Laen emaettevõttelt (lisa 14)	0	3 579 508	0	3 579 508	31.08.2014
Muud laenud (lisa 14)	0	1 534 073	0	1 534 073	31.08.2014
Laenukohustus kokku	2 415 668	90 923 178	0	93 338 847	
31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kohustus kokku	Kohustuse lõpptähtaeg
Pikaajalised pangalaenud	1 208 053	28 195 602	35 596 346	65 000 000	20.09.2018
Laen emaettevõttelt (lisa 14)	0	6 204 623	2 481 849	8 686 472	31.08.2014
Muud laenud (lisa 14)	0	2 659 123	1 063 649	3 722 772	31.08.2014
Laenukohustus kokku	1 208 053	37 059 348	39 141 844	77 409 244	

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,05%, laenusumma tagasimaksete alguskuupäev oli 20.04.2008.a.

Laenu tagatiseks on seatud AS Hansapank kasuks hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 170 000 000 krooni (lisa 8).

Kõik laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.

Emaettevõttelt ja saadud muud laenud intressimäär on 10% aastas (lisa 14).

2008. a. 12. 12. 2008. Ettevõtte juhataja kohalolek ainult

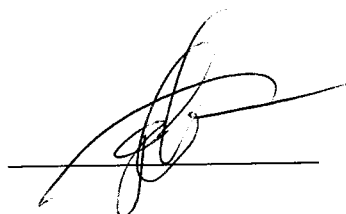
Ettevõtte juhataja kohalolek ainult

12. 12. 2008

12. 12. 2008

12. 12. 2008

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



11. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	255 582	199 076
Võlad töövõtjatele	25 551	24 388
Maksuvõlad *	231 090	216 421
Muud võlad **	272 378	270 408
Saadud ettemaksed ***	1 578 582	1 390 310
Võlad ja ettemaksed kokku	2 363 183	2 100 603

*Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgmiselt:

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	214 636	201 429
Sotsiaalmaks	10 892	9 900
Üksikisiku tulumaks	4 930	4 522
Muud maksud	632	570
Maksuvõlad kokku	231 090	216 421

**Muud võlad koosnevad :

	31.12.2008	31.12.2007
Intressi viitvõlad	184 832	125 061
Võlad seotud osapooltele (lisa 14)	87 546	145 347
Muud võlad kokku	272 378	270 408

***Saadud ettemaksed on mitteeluruumi üürilepingute alusel üürnikelt laekunud tagatisrahad summas 1 578 582 krooni (2007: 1 390 310 krooni).

12. Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Seisuga 31.12.2007 jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks, nimiväärtustega 12 000 krooni ja 28 000 krooni. Aruandeperioodil ei ole osakapitalis muutuseid toimunud.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

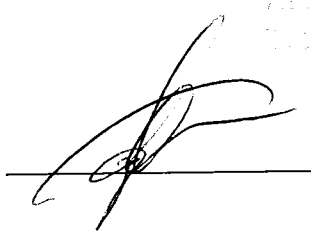
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008.a. 64 848 681 krooni (2007: 90 903 037 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 13 618 223 krooni (2007: 19 089 638 krooni). Seega saab dividendidena välja maksta 51 230 458 krooni (2007: 71 813 399 krooni). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008. a.

Ettevõtte 2008. aasta majandusaasta aruanne
koostanud ja kontrollinud
Tõnu Kõuhkna

12.02.2009
Tõnu Kõuhkna

Arutanud ja kinnitanud
Tõnu Kõuhkna OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



13. Laenu tagatis

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pikaajalise pangalaenu (vt lisa 10) tagatised on alljärgnevad:

I jrk. hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuval kinnistule Peterburi tee 2F, AS Hansapank kasuks kogusummas 108 miljonit krooni (2007: 74,75 miljonit krooni).

14. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte on ostanud ja müünud kaupu ja teenuseid järgmistelt (-le) seotud osapooltelt (-le):

Ostud	2008	2007
AS Direct Consulting	420 593	425 000
AS Vallikraavi Kinnisvara	0	289 705
Ostud kokku	420 593	714 705

Müügid	2008	2007
AS Direct Consulting	842 311	803 132
AS Vallikraavi Kinnisvara	518 893	488 432
Müügid kokku	1 361 204	1 291 564

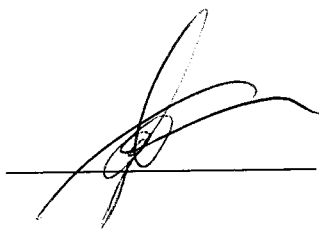
Ettevõttel seisuga 31. detsember seotud osapoolte vastu ja ees järgmised nõuded ja kohustused :

Nõuded	Bilansi rida	Lisa	2008	2007
AS Vallikraavi Kinnisvara	Nõuded ostjate vastu		12 154	9 511
AS Direct Consulting	Muud nõuded	6	19 874	15 158
Nõuded kokku			32 028	24 669

Kohustused	Bilansi rida	Lisa	2008	2007
AS Direct Consulting	Muud võlad	11	73672	111 425
	sh intressi viitvõlg		32372	76 025
AS Vallikraavi Kinnisvara	Muud võlad	11	13874	33 922
	sh intressi viitvõlg		13874	33 922
Muud võlad kokku			87 546	145 347
AS Direct Consulting	Pikaajalised laenud	10	3 579 508	8 686 472
AS Vallikraavi Kinnisvara	Pikaajalised laenud	10	1 534 073	3 722 772
Pikaajalised laenud kokku			5 113 581	12 409 244

Elitav ja avalikustamiseks mõeldud
 AS OÜ Ülemiste Ärimaja
 Tallinn, 12.02.2009
 Tõnu Kõuhkna
 Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
 Juhatuse liige



Lisa 15 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks [/refinantseerida laene] tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda;
- ettevõtte tegevus sõltub olulistest hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning seega olla võimetud tarnima kaupu/pakkuma teenuseid kokkulepitud tähtaegadel ja tingimustel.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Prepared for internal purposes only
Not for distribution
Date/Version: 12.02.2009
Author/Editor: [Signature]
Approved/Disapproved: [Signature]



LRF Audiitorbüroo OÜ

Telefon 6 518 131
Pärnu mnt 160A
11317 Tallinn
Registrikood 10555325

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Ülemiste Ärimaja

Oleme auditeerinud Ülemiste Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 17 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 Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanouetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamus

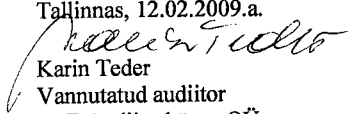
Ettevõtte on kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtunud vara õiglasest väärtusest. Juhtkonna poolt vara hindamiseks on koostatud projektsioon antud varaga seotud rahavoogude kohta järgmistel perioodidel, mis on arvatud nende rahavoogude nüüdisväärtuses.

Me ei ole võimelised majanduskriisi mõjust tingituna hindama kinnisvarainvesteeringu turuväärtust, kuna avatud turul puuduvad usaldusväärsed võrreldavad turutehingud.

Arvamus

Meie arvates, välja arvatud mõjust, millele on viidatud eelmises lõigus, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Ülemiste Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 12.02.2009.a.


Karin Teder

Vannutatud audiitor

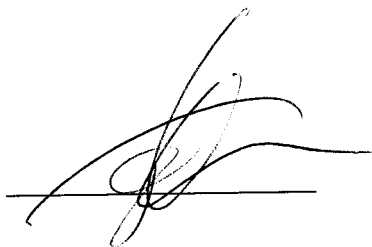
LRF Audiitorbüroo OÜ

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Ülemiste Ärimaja osanike üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	64 848 681
Dividendideks	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	64 848 681

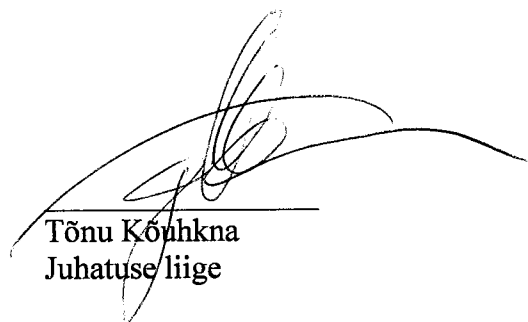
Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Ülemiste Ärimaja juhatus on koostanud 2008.majandusaasta aruande ning lisanud sellele kasumi jaotamise ettepaneku ja osanike nimekirja

OÜ Ülemiste Ärimaja 2008.majandusaasta aruande allkirjastamine 12.02.2009.a.



Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



OÜ ÜLEMISTE ÄRIMAJA müügitulud vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK Tegevusala	2008
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	13 278 794
68329 Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused	3 468 632
Müügitulu kokku	16 747 426

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

