

OÜ Ülemiste Ärimaja

2007. a majandusaasta aruanne

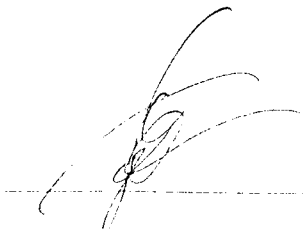
U. M. A. E
280399
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
12 -03- 2008

Majandusaasta aruanne

C. J. O.

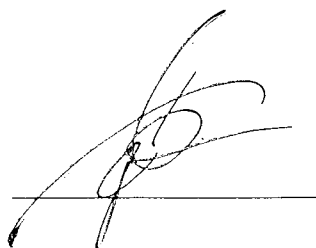
Silvi Kaarest

Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
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:	68 201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus



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 Kinnisvarainvesteeringud	13
8 Materiaalne põhivara	14
9 Võlad ja ettemaksed	14
10 Laenukohustused	15
11 Omakapital	15
12 Laenu tagatis	15
13 Tehingud seotud osapooltega	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	19
OSANIKE NIMEKIRI	20



TEGEVUSARUANNE***Ettevõtte***

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

Ülevaade majandustegevusest

Üleeelmisel majandusaastal 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. Ettevõtte vahendab üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

2007. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 16,1 miljonit krooni ja majandusaasta lõppes ~7,8 miljoni krooni suuruse kasumiga.

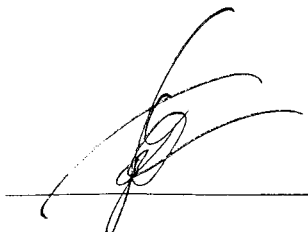
Ettevõttel on kaks töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2007.aastal oli 264 tuhat krooni. OÜ Ülemiste Ärimaja juhatuses on üks liige kellele aruandeperioodil tasu ei makstud ning temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Peamised finantssuhtarvud

	2007	2006
Müügitulu	16 119 344	6 111 233
Brutokasumi määr	81%	61%
Puhaskasum	7 772 545	79 362 411
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,12	0,14
ROA	5%	47%
ROE	9%	95%

Eeldatavad arengusuunad

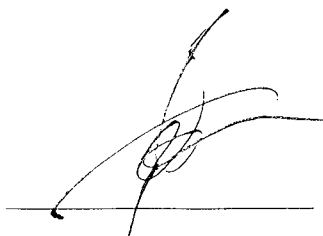
OÜ Ülemiste Ärimaja põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada olukord kus üüripindade vakants ei oleks rohkem kui 10%.



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 04.02.2008, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Ülemiste Ärimaja on jätkuvalt tegutsev



KASUMIARUANNE

	Lisad	2007	2006
Müügitulu	2	16 119 344	6 111 233
Müüdnud kaupade, teenuste kulu	3	-3 083 241	-2 373 261
Brutokasum		13 036 103	3 737 972
Üldhalduskulud	3	-241 046	-1 826 841
Muud äritulud	3	22 393	83 930 114
Muud ärikulud		-875	-1 734
Ärikasum (-kahjum)		12 816 575	85 839 511
Finantstulud ja-kulud			
Intressikulud	10	-5 040 183	-6 455 075
Kahjum valuutakursi muutustest		-3 967	-23 644
Muud finantstulud		2 044	1 619
Kokku finantstulud ja-kulud		-5 042 106	-6 477 100
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		7 774 468	79 362 411
Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		7 774 468	79 362 411

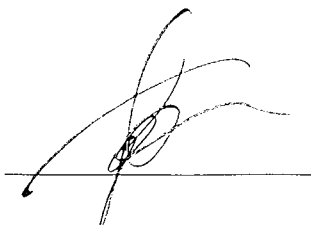
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud ja allkirjastaja

Data / kuupäev: 04.02.08/.....

Signature / allkin:

LRF Auditoreid OÜ, Tallinn



BILANSS

VARAD	Lisad	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha	5	46 378	101 791
Nõuded ja ettemaksed	6	339 842	351 619
Käibevara kokku		386 220	453 410
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	170 000 000	170 000 000
Materiaalne põhivara	8	70 665	97 161
Põhivara kokku		170 070 665	170 097 161
VARA KOKKU		170 456 885	170 550 571

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2007	31.12.2006
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed	10	1 208 053	0
Võlad ja ettemaksed	9	2 100 603	3 284 217
Lühiajalised kohustused kokku		3 308 656	3 284 217
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	63 791 948	63 375 214
Muud pikaajalised võlad	10;13	12 409 244	20 718 571
Pikaajalised kohustused kokku		76 201 192	84 093 785
Kohustused kokku		79 509 848	87 378 002
Omakapital	11		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		83 128 569	3 766 158
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		7 774 468	79 362 411
Omakapital kokku		90 947 037	83 172 569
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		170 456 885	170 550 571

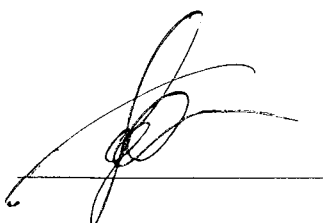
Intidelt allkirjastatud

Allkirjastatud isik

Data / kuupäev 01.01.08

Signature / allkiri

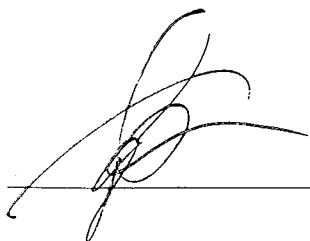
LRF Auditorbüroo OÜ, Tallinn



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		12 816 575	85 839 511
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	7	0	-83 904 836
Põhivara kulum	8	26 496	12 606
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		11 776	2 577 562
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 143 259	3 008 854
Makstud intressid	11	-5 080 539	-2 657 416
Rahavood põhitegevusest kokku		6 631 050	4 876 280
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	0	-49 480 271
Saadud intressid		2 044	1 619
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 044	-49 478 652
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	1 724 786	48 308 859
Laenude tagasimaksed	11	-8 409 326	-3 691 316
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-6 684 540	44 617 543
RAHAVOOD KOKKU		-51 446	15 171
Valuutakursside muutuste mõju		-3 967	-23 644
Raha ja pangakontod perioodi alguses		101 791	110 264
Raha ja pangakontode netomuutus		-55 413	-8 473
Raha ja pangakontod perioodi lõpus		46 378	101 791

Andmed on tõetäpselt esitatud
Allkirjastatud identiteetseks
Data / kuupäev ...01.02.08...
Signature / allkiri
LRF Auditorbüroo OÜ, Tallinn



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Omakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	-	3 938 201	3 978 201
Reservkapitali moodustamine		4 000	-4 000	0
Aruandeaasta kahjum		-	-168 043	-168 043
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	3 766 158	3 810 158
Aruandeaasta kasum		-	79 362 411	79 362 411
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	83 128 569	83 172 569
Aruandeaasta kasum		-	7 774 468	7 774 468
Kokku omakapital seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	90 903 037	90 947 037

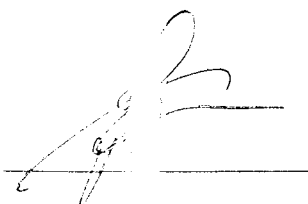
Initialed for identification

Allkirjastatud identifitseerimis

Date / kuupäev ... 01.02.08

Signature / allkiri

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn



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 õiglases väärtuses 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 laenud 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 laekuv summas. Intressitulu lühiajalistelt nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

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

➤ 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 kasuliku 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.

➤ **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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes lepingus kehtestatud intressimäärast. Dividenditulu 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 01.01.2008 maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) 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 tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

➤ **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 aastaaruandes avalikustatud.

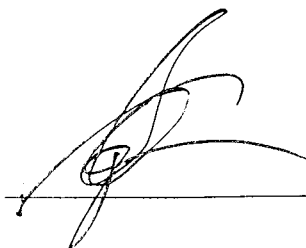
Initialed for id-01/07

Allkirjastatud tamm

Data / kuupäev ...04.02.08

Signature / allkiri ...

LRF Audiitorbüroo OÜ



2. Müügitulu

	2007	2006
Geograafilised piirkonnad		
Eesti	16 119 344	6 111 233
Tegevusalad		
68 201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	12 809 315	4 952 172
68329 Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused	3 310 029	1 159 061
Müügitulu kokku	16 119 344	6 111 233

3. Ärikulud ja muud äritulud

	2007	2006
Müüdud kaupade, teenuste kulu		
Üürnike vahendusteenus, reklaam	-239 705	-1 218 726
Vee, elektri- ja soojaenergia kulu	-1 428 589	-537 564
Hoone haldus ja hoolduskulud	-1 124 316	-451 538
Tööjõukulu	-263 914	-155 674
Muud kulud	-26 717	-9 759
Müüdud toodangu kulu kokku	-3 083 241	-2 373 261

Üldhalduskulud

Õigusabi ja muu teenindus	-115 600	-1 618 720
Haldusega seotud kulud	-81 165	-180 973
Põhivara amortisatsioon (lisa 8)	-26 496	-12 606
Muud kulud	-17 785	-14 542
Üldhalduskulud kokku	-241 046	-1 826 841

Muud äritulud

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest (lisa 7)	0	83 904 836
Muud tulud	22 393	25 278
Muud äritulud kokku	22 393	83 930 114

4. Finantstulud ja -kulud

	2007	2006
Intressikulu (lisa 10)	-5 040 183	-6 455 075
Kahjum valuutakursi muutustest	-3 967	-23 644
Muud finantstulud	2 044	1 619
Finantstulud ja -kulud kokku	-5 042 106	-6 477 100

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Ülemiste Ärimaja AS
Arvutus- ja majandusjuht
Doris Kõuhkna
Signatuuril
Lühivorm
Tõnu Kõuhkna

5. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Kassa	299	604
Pangakontod	46 079	101 187
Raha kokku	46 378	101 791

6. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	315 429	282 095
Maksude ettemaksed	0	39 056
Muud lühiajalised nõuded (lisa 13)	15 158	14 932
Ettemaksed teenuste eest	9 255	15 536
Nõuded ja ettemaksed kokku	339 842	351 619

7. Kinnisvarainvesteeringud

Algsaldo 01.01.2004	0
Kinnistu ostuhind	8 500 000
Maa erastamisega seotud kulud	436 525
Soetamisega otseselt seotud tehingutasud	60 077
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2004.aastal	4 003 398
Saldo 31.12.2004	13 000 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2005.aastal	-
Saldo 31.12.2005	13 000 000
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 8)	73 095 164
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2006.aastal (lisa 3)	83 904 836
Saldo 31.12.2006	170 000 000
Kasum õiglase väärtuse muutusest 2007.aastal	0
Saldo 31.12.2007	170 000 000

Kinnisvarainvesteering on hinnatud 2006.aastal õiglase väärtusse Ober-Haus Hindamisteenuste 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%.

Tallinnas on büroohoonete tootlusootused ostjatel 7-8% ning müüjatel 5-7%, reaalseid tehinguid A- klassi büroohoonetega on toimunud vähe. Peterburi tee 2F näol on tegemist kaasaegse esindusliku hoonega, millel on potentsiaali keskmise üürimäära tõusuks. Seega on siin vähemalt 7% tootluse saavutamine müügil realistlik.

Majandusaastal saadi üüritulu kinnisvarainvesteeringust 16 119 344 krooni (vt lisa 2) ning üürile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 3 083 241 krooni (vt lisa 3).

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Initialed for Board
Allkirjastatud loetelu
Data / kuupäev 2008.01.02
Signature / allkiri
LRF Auditorbühn

8. Materiaalne põhivara

	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2004	0	1 236 575	1 236 575
Ostud	-	41 428 737	41 428 737
Aruandeaasta amortisatsioon	-	-	0
Jääkväärtus 31.12.2005	0	42 665 312	42 665 312
Ostud	109 767	30 429 852	30 539 619
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks		-73 095 164	-73 095 164
Aruandeaasta amortisatsioon	-12 606	-	-12 606
Jääkväärtus 31.12.2006	97 161	0	97 161
Ostud	-		0
Aruandeaasta amortisatsioon	-26 496	-	-26 496
Jääkväärtus 31.12.2007	70 665	0	70 665

9. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	199 076	1 775 804
Võlad töövõtjatele	24 388	23 105
Maksuvõlad *	216 421	17 581
Muud võlad **	270 408	304 863
Saadud ettemaksed***	1 390 310	1 162 864
Võlad ja ettemaksed kokku	2 100 603	3 284 217

*Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgmiselt:

	31.12.2007	31.12.2006
Sotsiaalmaks	9 900	11 137
Üksikisiku tulumaks	4 522	5 657
Käibemaks	201 429	0
Muud maksud	570	787
Maksuvõlad kokku	216 421	17 581

**Muud võlad koosnevad :

	31.12.2007	31.12.2006
Intressi viitvõlad	125 061	96 517
Võlad seotud osapooltele (lisa 13)	145 347	208 346
Muud võlad kokku	270 408	304 863

***Saadud ettemaksed on mitteeluruumi üürilepingute alusel üürnikelt laekunud tagatisrahad summas 1 390 310 krooni (2006: 1 140 461 krooni) ja muud laekunud ettemaksed (2006: 22 402 krooni).

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Notarially attested for identification purposes
Audited and identified
Data / koopidev ...
Signature / allkiri ...
Auditoribüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

13. Tehingud seotud osapooltega

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

Ostud	2007	2006
AS Direct Consulting	425 000	175 500
AS Vallikraavi Kinnisvara	289 705	2 468 726
Ostud kokku	714 705	2 644 226

Müügid	2007	2006
AS Direct Consulting	803 132	1 239 511
AS Vallikraavi Kinnisvara	488 432	279 923
Müügid kokku	1 291 564	1 519 433

Arvestatud intressikohustused aruandeperioodil:

AS Direct Consulting	1 148 304
AS Vallikraavi Kinnisvara	493 471
Kokku	1 641 775

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

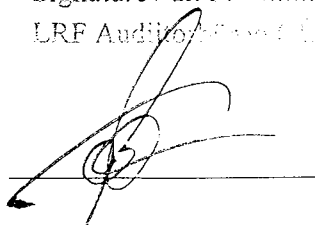
Nõuded	Bilansi rida	2007	2006
AS Vallikraavi Kinnisvara Nõuded ostjate vastu		9 511	9 135
AS Direct Consulting	Muud nõuded	15 158	14 932
Nõuded kokku		24 669	24 067

Kohustused	Bilansi rida	2007	2006
AS Vallikraavi Kinnisvara Võlad tarnijatele		0	1 475 000
AS Direct Consulting	Muud võlad	111 425	154 692
	sh intressi viitvõlg	76 025	125 192
AS Vallikraavi Kinnisvara	Muud võlad	33 922	53 654
	sh intressi viitvõlg	33 922	53 654
Muud võlad kokku		145 347	208 346

AS Direct Consulting	Pikaajalised laenud	8 686 472	14 503 000
AS Vallikraavi Kinnisvara	Pikaajalised laenud	3 722 772	6 215 570
Pikaajalised laenud kokku		12 409 244	20 718 571

Initialed for identification
Allkirjastatud isik
Data / kuupäev .. CA.02.08.
Signature / allkiri
LRF Auditooriumi liikme

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



LRF Audiitorbüroo OÜ

Telefon 6 518 131
Pärnu mnt 160A
13117 Tallinn
Äriregistri kood 10555325

AUDIITORI JÄRLDUSOTSUS*OÜ Ülemiste Ärimaja*

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja 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 16 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

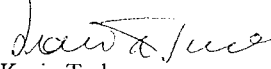
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 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.

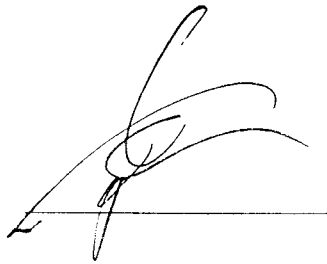
Arvamus

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

Tallinnas, 4.02.2008.a.


Karin Teder
Vannutatud auditor
LRF Audiitorbüroo OÜ

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

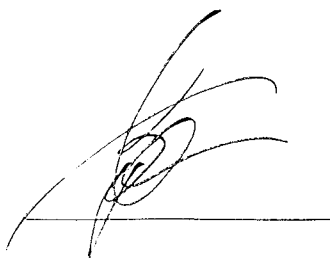


KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	90 903 037
Dividendideks	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	90 903 037

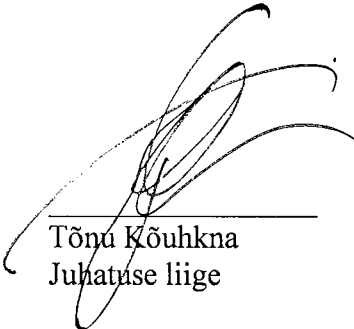
Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

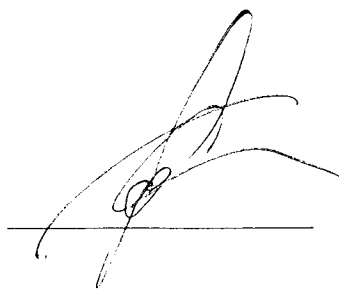
OÜ Ülemiste Ärimaja juhatus on koostanud 2007.majandusaasta aruande ning lisanud sellele kasumi jaotamise ettepaneku ja osanike nimekirja

OÜ Ülemiste Ärimaja 2007.majandusaasta aruande allkirjastamine 04.02.2008.a.



Tõnu Kõuhkna
Juhatuses liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuses liige



OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 04.02.2008.a

Osanik	Äriregistri kood	Asukoht	Osalus	Osa suurus
AS Direct Consulting	10575472	Tallinn Peterburi tee 2F	80%	32 000 krooni
AS Vallikraavi Kinnisvara	10051688	Tartu Ülikooli 8	20%	8 000 krooni

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

