

Ühiselamu Projekt OÜ

Majandusaasta aruanne

303885
Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD
01 -07- 2008

-----KRISTEL LEN-----

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood: 11169469
Aadress: Ahtri 6a, Tallinn 10151
Telefon: + 372 6 264 371
Faks: + 372 6 264 372
Elektronpost: janno.rokk@palm.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Juhatuse deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1.....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 1. Raha	11
Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3. Maksud.....	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5. Laenukohustused	12
Lisa 6. Võlad ja ettemaksed.....	13
Lisa 7. Osakapital	13
Lisa 8. Müügitulu.....	13
Lisa 9. Muud äritulud ja muud ärikulud	14
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega.....	14
Lisa 11. Laenude tagatised	15
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused ja bilansipäevajärgsed sündmused.....	15
Lisa 13. Ettevõtte tulumaks	16
Majandusaasta aruande allkirjad	17
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	18



Tegevusaruanne

OÜ Ühiselamu Projekt põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, ost, müük, vahendus, rentimine ja üürimine. Aruandeaasta lõpuks Ühiselamu Projekt OÜ-s oli üks töötaja ja palgakulu oli 9 878 krooni. Kinnisvarainvesteeringutelt saadud müügitulu oli 3 248 977 krooni. 2007 majandusaastal müüdi Pärnu maanteel kinnistud 158F, 158G Tamarindo OÜ-le. Kinnistute 158A, 158D, 158E kinnistute haldamist jätkati 2007 aastal ja mis jätkub ka 2008 aastal. Uurimisväljaminekuid ei tehtud, samuti ei ole planeeritud uurimisväljaminekuid teha 2008 majandusaastal.

Juhatus koosneb kahest isikust, juhatuse liikmele tasu ei makstud. Firma majandustegevust korraldab ja juhib juhatus.

Firma jätkab tegevust 2008. majandusaastal.

2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Ühiselamu Projekt juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

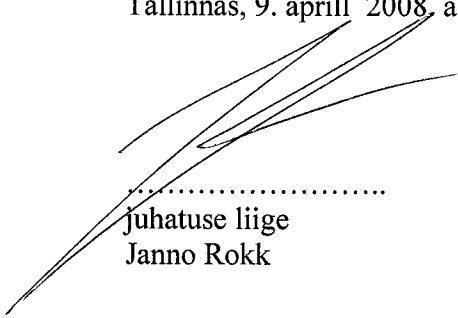
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 09.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

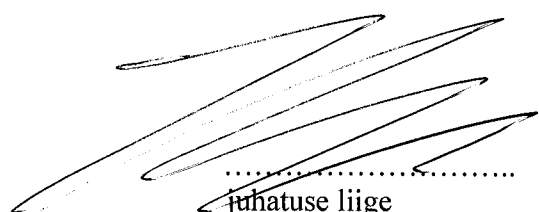
Juhatuse hinnangul on OÜ Ühiselamu Projekt jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

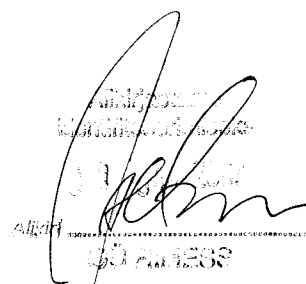
Tallinnas, 9. aprill 2008. a.



.....
juhatuse liige
Janno Rokk



.....
juhatuse liige
James Canning-Cooke

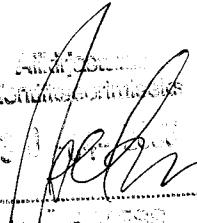


.....
juhatuse liige
Janno Rokk

Bilanss

Kroonides

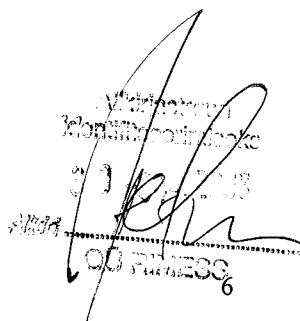
	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	2 853 187	2 358 421
Nõuded ja ettemaksed	2	6 710 965	33 441
Käibevara kokku		9 564 152	2 391 862
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	67 000 000	132 856 641
Põhivara kokku		67 000 000	132 856 641
VARAD KOKKU		76 564 152	135 248 503
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5	32 788 635	106 460 000
Võlad ja ettemaksed	3;6	2 009 252	1 022 458
Lühiajalised kohustused kokku		34 797 887	107 482 458
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5	19 760 000	27 380 000
Muud pikaajalised võlad	5;10	2 518 722	0
Pikaajalised kohustused kokku		22 278 722	27 380 000
KOHUSTUSED KOKKU		57 076 609	134 862 458
Omakapital			
Osakapital	7	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		342 045	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		19 101 498	346 045
OMAKAPITAL KOKKU		19 487 543	386 045
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		76 564 152	135 248 503


 Juhatusesimeks
 5
 Juhatusesimeks

Kasumiaruanne skeem 1

Kroonides

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	8	3 248 977	2 648 333
Muud äritulud	9	24 710 666	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-146 460	0
Mitmesugused tegevuskulud		-2 760 390	-777 032
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-9 878	0
Sotsiaalmaks		-3 289	0
Tööjõu kulud kokku		-13 167	0
Muud ärikulud	9	-592 273	0
Ärikasum		24 447 353	1 871 301
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud		36 225	1 528
Intressikulud		-5 090 413	-1 338 451
Muud finantskulud		-291 667	-188 333
Finantstulud ja -kulud kokku		-5 345 855	-1 525 256
Kasum enne tulumaksustamist		19 101 498	346 045
Aruandeaasta puhaskasum		19 101 498	346 045



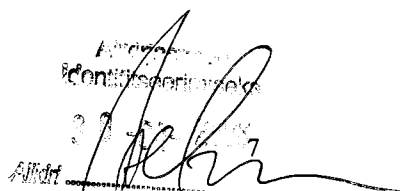
Juhatuses liige

Rahavoogude aruanne

[kaudmeetodil]

Rahavood äritegevusest	Lisa nr	2007	2006
Ärikasum		24 447 353	1 871 301
Korrigeerimised:			
Muud finantstulud ja -kulud		-291 667	-186 804
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist		-9 735 585	0
Kindlustushüvitis *		-6 291 366	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	9	592 226	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Viitlaekumised ja ettemaksed		-6 677 524	-33 441
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			
Võlad tarnijatele		988 909	30 210
Maksuvõlad		-41 954	46 276
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		-542 713	650 000
Muu kohustus		626 919	0
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		92 088	1 266
Makstud intressid		-2 708 145	-1 043 746
Kokku rahavood äritegevusest		458 541	1 335 062
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	4	0	-132 856 641
Kinnisvarainvesteeringu müük		35 000 000	0
Saadud intressid		36 225	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		35 036 225	-132 856 641
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 500 000	134 272 838
Saadud laenude tagasimaksed		-36 500 000	-432 838
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-35 000 000	133 840 000
Rahavood kokku		494 766	2 318 421
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	2 358 421	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		494 766	2 318 421
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	2 853 187	2 358 421

*Kindlustushüvitise summa kanti kindlustusfirma poolt otse pangale laenu tagastuseks



Juhatuse liige



Omakapitali muutuste aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted OÜ Ühiselamu Projekt 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

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

Muud nõuded

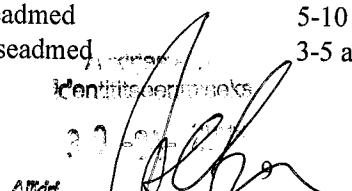
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Tootmiseseadmed	8-12 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat


 Juhatuses liige

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/ärikulud".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

Tulude arvestus

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

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

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

Kinnisvarainvesteeringud

10

Juhatusel

Lisa 1. Raha

	31.12.2007	31.12.2006
SEB Ühispank	2 851 641	1 146 577
Hansapank	1 546	1 211 844
Raha ja pangakontod kokku	2 853 187	2 358 421

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	638 558	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	167 961	0
Muud lühiajalised nõuded	5 888 734	0
Intressid	0	357
Muud viitlaekumised	10 532	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5 180	33 084
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	6 710 965	33 441

Muud lühiajaliste nõuete saldo sisaldab nõuet AAS Gjensidige Baltic Eesti Filiaali vastu. Vastavalt 17.12.2007 sõlmitud kompromisslepingule tsiviilasjas nr 2-07-24611, tuleb AAS Gjensidige Baltic Eesti Filiaalil tasuda Ühiselamu Projekti OÜ-le 4 078 635 krooni. Tegemist on kindlustushüvitisega. Lisaks on muu lühiajalise nõudena kajastatud tagatishoius summas 1 810 099 krooni.

Lisa 3. Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks (lisa 6)	167 961		0	46 276
Üksikisiku tulumaks	0	1 019	0	0
Sotsiaalmaks	0	3 036	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	184	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	83	0	0
Kokku	167 961	4 322	0	46 276

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 944 509	2 448 333
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-2 760 390	-777 032
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kokku	184 119	1 671 301

Kinnisvarainvesteeringud

31.12.2007

Juhatuse liige

Saldo 03.10.2005	0
Soetamine ja parendused	132 856 641
Saldo 31.12.2006	132 856 641
Kinnisvara müük	-65 264 415
Kahjum ümberhindlusest (lisa 9)	-592 226
Saldo 31.12.2007	67 000 000

Kinnistud asuvad 158A, 158D, 158E. Renditulu teeniti kinnistu 158D ja parkimistulu 158E kinnistutelt.

21.02.2007 aastal müüdi Pärnu mnt kinnistud 158F, 158G firmale Tamarindo OÜ. Kinnisvara müügist saadud tulu oli 9 735 585 krooni. (lisa 9)

Lisa 5. Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
	Saldo 31.12.2007	Lühiajaline	Pikaajaline		
SEB Ühispank	32 788 635	32 788 635	0	7.11.2008	Fikseeritud 6,95%
PalmGrupp OÜ	8 380 000	0	8 380 000	1.01.2011	10%
Baltic Investment Holdings OÜ	30 000	0	30 000	1.01.2011	10%
New Europe Opportunity Holding	11 350 000	0	11 350 000	1.01.2011	10%
Kokku	52 548 635	32 788 635	19 760 000		

SEB Ühispankast võetud laenu tagasimakse tähtaeg on 2008.a novembris. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tõenäoline laenulepingu pikendamine. Juhul kui pank ei ole kogu summas nõus laenu pikendama, on omanikud valmis ettevõtet täiendavalt finantseerima.

Pikaajalise laenu intressikohustus on PalmGrupp OÜ-le 1 224 361 krooni, New Europe Opportunity Holding-le on 1 291 319 krooni ja Baltic Investment Holdings OÜ-le on 3 042 krooni. Intressikohustus kokku on 2 518 722 krooni. (lisa 10)

	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse tähtaeg	Intressi-määr
	Saldo 31.12.2006	Lühiajaline	Pikaajaline		
SEB Ühispank	79 080 000	79 080 000	0	7.09.2007	Fikseeritud 5,59%
PalmGrupp OÜ	27 380 000	27 380 000	0	1.01.2011	10%
Baltic Investment Holdings OÜ	30 000	0	30 000	1.01.2011	10%
New Europe Opportunity Holding	27 350 000	0	27 350 000	1.01.2011	10%
Kokku	133 840 000	106 460 000	27 380 000		

Alkiriastatud
identifitseerimiseks

30.04.2008

Alkiri

OÜ RIMESS

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	1 019 119	30 210
Võlad töövõtjatele	4 531	0
Intressivõlad	158 251	294 705
Maksuvõlad (lisa 3)	4 322	46 276
Saadud tagatisrahad	67 823	0
Muud viitvõlad	21 000	1 267
Muud võlad	626 919	0
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	107 287	650 000
Viitvõlad ja ettemaksed kokku	2 009 252	1 022 458

Lisa 7. Osakapital

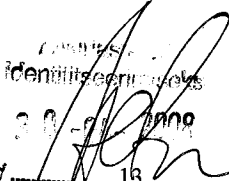
	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Vastavalt OÜ Ühiselamu Projekt põhikirjale on ühingu miinimumosakapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 8. Müügitulu

Geograafilised piirkonnad	31.12.2007	31.12.2006
Eesti	3 248 977	2 648 333
Kokku	3 248 977	2 648 333

Tegevusalad	31.12.2007	31.12.2006
Renditulu (6820)	2 944 509	2 448 333
Kommunaaltulud (6820)	116 135	0
Parkimistulu (6820)	188 333	0
Muud tulud	0	200 000
Kokku	3 248 977	2 648 333


 Juhatuses
 30.12.2007
 13
 OÜ ÜHISELAMU
 Juhatus liige

Lisa 9. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	31.12.2007	31.12.2006
Kindlustushüvitis	11 000 000	0
Hävinud varaga seotud kulud	-626 919	0
Hüvitis lepingu rikkumise eest	4 602 000	0
Kasum kinnivarainvesteeringu müügist	9 735 585	0
Muud äritulud kokku	24 710 666	0

Muud ärikulud	31.12.2007	31.12.2006
Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	-592 226	0
Trahvid ja viivised	-47	0
Muud ärikulud kokku	-592 273	0

Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega

OÜ Ühiselamu Projekt aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emasettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega:

	2007	2007	2006	2006
	Ostud	Müük	Ostud	Müük
Seotud osapooled:				
PalmGrupp OÜ	365 828	0	285 508	0 omanikuga seotud ettevõtte
Tamarindo OÜ *	1 483 333	830 839	0	0 omanikuga seotud ettevõtte
Elukool OÜ	38 462	0	21 750	0 omanik
Teenuste ost-müük kokku	1 887 624	830 839	307 258	0

* Tamarindo OÜ-ga seonduvad ostud ja müügid on kasumiaruandes vastavalt tulude ja kuludega saldeeritud.

2007 a. ostis Tamarindo OÜ Pärnu mnt. kinnistud 158F ja 158G hinnaga 75 miljonit EEK-i.

14

Juhatuse liige

Saadud laenud:	lõppsaldo	
	2007	31.12.07
New Europe Opportunity Holding	1 500 000	11 350 000
Kokku	1 500 000	11 350 000

omanikuga seotud ettevõtte

Tagastatud laenud	lõppsaldo		
	2007	31.12.07	
PalmGrupp OÜ	19 000 000	8 380 000	omanikuga seotud ettevõtte
New Europe Opportunity Holding	17 500 000	11 350 000	omanikuga seotud ettevõtte
Kokku	36 500 000	19 730 000	

Saldod seotud osapooltega:

Kohustused:	31.12.2007	31.12.2006	
PalmGrupp OÜ	8 380 000	27 380 000	omanikuga seotud ettevõtte
New Europe Opportunity Holding	11 350 000	27 350 000	omanikuga seotud ettevõtte
Baltic Investment Holdings OÜ	30 000	30 000	omanikuga seotud ettevõtte
Kokku	19 760 000	54 760 000	

Intressi kohustused:	31.12.2007		31.12.2006	
PalmGrupp OÜ	1 224 361		0	omanikuga seotud ettevõtte
New Europe Opportunity Holding	1 291 319		0	omanikuga seotud ettevõtte
Baltic Investment Holdings OÜ	3 042		0	omanikuga seotud ettevõtte
Kokku	2 518 722		0	

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

Lisa 11. Laenude tagatised

Laenude tagatiseks on panditud varad:

Harjumaa, Tallinna linn, Pärnu mnt 158E, Harjumaa, Tallinna linn, Pärnu mnt 158D, Harjumaa, Tallinna linn, Pärnu mnt 158A, mille bilansiline väärtus on 67 000 000 krooni. (lisa 4)

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused ja bilansipäevajärgsed sündmused

Aastaaruande koostamise hetkel on Ühiselamu Projekt OÜ-l pooleli kolm kohtuvaidlust AS-ga Tarmel. 2007.a detsembris esitas AS Tarmel hagi Ühiselamu Projekt OÜ vastu 4,602 mln krooni väljamõistmise nõudes. Tegemist on garantiisummaga, mille pank maksis 2007. aastal OÜ-le Ühiselamu Projekt välja seoses AS-ga Tarmel sõlmitud tüürilepingu rikkumisega viimase poolt. Ühiselamu Projekt OÜ juhatuse on seisukohal, et Tarmel AS nõue on põhjendamatult. Summa 4,602 mln on kajastatud muu ärituluna.

2008. a jaanuari alguses esitas Ühiselamu Projekt OÜ hagi AS-i Tarmel vastu seoses Pärnu mnt 158E põlenguga, summas 9,67 mln krooni.

2008.a jaanuari lõpus esitas AS Tarmel hagi Ühiselamu Projekt OÜ vastu. Hagis nõutakse, et Ühiselamu Projekt OÜ hüvitaks seoses põlengu likvideerimisega AS-i Tarmel poolt tehtud kulud summas 704 tuhat krooni.

2007.a kasumiaruandes on muu ärituluna kajastatud tulu kindlustushüvitisest summas 10,373 mln kr. Tegelik kindlustushüvitis oli 11 mln krooni, kasumiaruandes on tulu kindlustushüvitisest vähendatud võimalike põlengu likvideerimisega kaasnevate hinnanguliste kulude võrra summas 627 tuh kr. Samas ei

idantiseer...

20.12.2007 15

Juhatus liige

ole Ühiselamu Projekt OÜ juhatus nõus kulusid AS-le Tarmel hüvitama enne kohtuvaidluse lõpptulemuse selgumist.

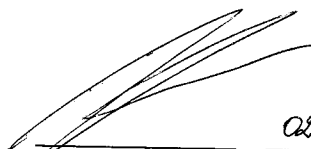
Lisa 13. Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2007 moodustas 19 443 543 krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendidena välja maksta 15 360 399 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 083 144 krooni.

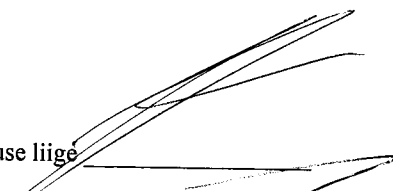
Identiteetseaduse alusel
16.01.2008
Allkiri
Juhatus liige

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Ühiselamu Projekt juhatus on koostanud 2007. majandusaasta aruande, millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Janno Rokk	juhatuse liige		02.05.08
James Canning-Cooke	juhatuse liige		02.05.08

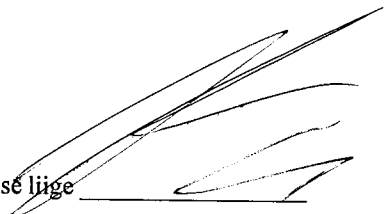
Aruanne on kinnitatud osanike koosoleku poolt "02" mae 2008



Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ Ühiselamu Projekt juhatus teeb ettepaneku jaotada 2007. aasta lõpuks kogunenud 19 443 543 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

Jätta jaotamata	19 443 543 krooni
-----------------	-------------------



OÜ Ühiselamu Projekt , registrikood 11169630
Ahtri 6a, Tallinn 10151
Osanike nimekiri aastaaruande kinnitamise seisuga

	Registri nr.	Asukoht	Osade arv	Kogusumma
Elukool OÜ	10717354	Tallinn	1	20 000.-
New Europe Opportunity Holdings B.V	34262059	Amsterdam	1	20 000.-



OÜ ÜHISELAMU PROJEKT

Reg.kood 10717354

Aadress: Ahtri 6A, Tallinn, Eesti

JUHATUSE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Koosoleku toimumise aeg: 02.05.2008

Koosoleku toimumise koht: Ahtri 6A, Tallinn

Koosolekul osalejad: Elukool OÜ, registrikood 10717354, kellele kuulub 50% osakapitalist; oma seadusliku esindaja Janno Rokk isikus;

New Europe Opportunity Holdings B.V, registrikood 34262059, kellele kuulub 50% osakapitalist, oma seadusliku esindaja James Canning-Cooke isikus.

Seega oli koosolekul esindatud 100% osanikest ja koosolek oli otsustusvõimeline.

Päevakord :

1. 2007.a. Majandusaasta aruande kinnitamine

Koosolekut juhatas James Canning-Cooke ja protokollis Janno Rokk

Kuulati ära :

1.Juhatuse liige Janno Rokk informeeris firma majandustegevuse tulemustest 2007.a. ja esitas auditeeritud raamatupidamise aastaaruande.

Otsustati :

Kinnitada OÜ Ühiselamu Projekt 2007.a. majandusaasta aruanne 19 101 498 krooni kasumiga ja bilansimahuga 76 564 152 krooni.

Otsused võeti vastu ühehäälselt.

Janno Rokk

Protokollija

James Canning-Cooke

Koosoleku juhataja

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Ühiselamu Projekt OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Ühiselamu Projekt OÜ 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 4 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 raamatupidamis-hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

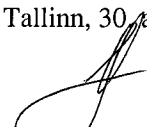
Arvamus

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

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad oluliselt käibevarasid. Juhatus on kinnitanud äriühingu tegevuse jätkuvust. Plaanid olukorra lahendamiseks on kirjeldatud aastaaruande lisas 5.

Tallinn, 30. aprill 2008


Janno Greenbaum
Vannutatud audiitor