

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

tänava/talu nimi, Peterburi tee 2F
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: merike@ulemistearimaja.ee

veebilehe aadress: www.ulemistearimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15

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

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

2011. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 759 738 eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga suurenenud 7,5% ja majandusaasta lõppes 492 710 euri suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Aruandeperioodi lõpus oli üüripindade vakants 3,4 %.

Ettevõttel on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2011.aastal oli 18 250 euri.

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 10-15%.

Peamised finantssuhtarvud	2011	2010
Müügitulu	759 738	706 706
Müügitulu kasv	7,5%	-16%
Brutokasumi määr	60%	73%
Puhaskasum	492 710	638 634
Puhasrentaablus	65%	90%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	1,2
ROA	5%	7%
ROE	13%	20%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010)/ müügitulu 2010 * 100		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 747	238 174	2
Nõuded ja ettemaksed	771 129	110 296	3
Kokku käibevara	773 876	348 470	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 184 007	1 384 007	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 027 000	6 926 425	5
Materiaalne põhivara	0	488	6
Kokku põhivara	8 211 007	8 310 920	
Kokku varad	8 984 883	8 659 390	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	185 882	175 315	7
Võlad ja ettemaksed	120 793	112 695	8
Kokku lühiajalised kohustused	306 675	288 010	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 958 515	5 144 397	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 958 515	5 144 397	
Kokku kohustused	5 265 190	5 432 407	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 556	9
Registreerimata osakapital	0	44	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 224 127	2 585 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	492 710	638 634	
Kokku omakapital	3 719 693	3 226 983	
Kokku kohustused ja omakapital	8 984 883	8 659 390	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	759 738	706 706	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-196 548	-190 257	11
Brutokasum (-kahjum)	563 190	516 449	
Üldhalduskulud	-110 369	-241 020	12
Muud äritulud	100 575	407 462	14
Muud ärikulud	-156	-61	15
Äri kasum (kahjum)	553 240	682 830	
Finantstulud ja -kulud	-60 530	-44 196	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	492 710	638 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	492 710	638 634	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	553 240	682 830	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	488	965	6
Muud korrigeerimised	-100 575	-407 437	5
Kokku korrigeerimised	-100 087	-406 472	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43 458	17 530	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 200	-11 900	
Kokku rahavood äritegevusest	416 895	281 988	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 056 500	-1 799 432	
Antud laenude tagasimaksed	1 639 585	1 846 088	
Laekunud intressid	73 131	73 107	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-343 784	119 763	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-175 315	-164 520	
Makstud intressid	-133 223	-113 436	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	44	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-308 538	-277 912	
Kokku rahavood	-235 427	123 839	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	238 174	114 531	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-235 427	123 839	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-196	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 747	238 174	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		256	2 585 493	2 588 305
Aruandeaasta kasum (kahjum)				638 634	638 634
Muutused muudest omanike sissemaksetest		44			44
31.12.2010	2 556	44	256	3 224 127	3 226 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)				492 710	492 710
Emiteeritud osakapital	44	-44			0
31.12.2011	2 600	0	256	3 716 837	3 719 693

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 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 eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvas summas. Intressitulu lühiajalistelt nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest 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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, 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 akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	5

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.

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.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted)

tegev- ja kõrgemat juhtkonda

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	2 747	2 081
Tähtajalised hoiused	0	236 093
Kokku raha	2 747	238 174

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	33 428	23 910	
Muud nõuded	737 029	86 021	
Laenunõuded	700 000	83 085	
Intressinõuded	2 003	1 543	
Nõuded emattevõtte vastud	485	1 393	17
Muud nõuded	34 541	0	
Ettemaksed	672	365	
Kokku nõuded ja ettemaksed	771 129	110 296	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Antud pikaajalised laenud	1 184 007	1 384 007
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 184 007	1 384 007

Pikaajalised laenud on antud tagastamise tähtajaga 31.12.2013 (2010 tähtaeg 31.07.2012), antud laenude intressimäär kuni 03.03.2009 intressiga 8% aastas alates 04.09.2009 intressiga 4% aastas.

Aruandeperioodi intressitulud antud pikaajalistelt laenudelt on 55 273 eurot (2010: 58 307 eurot). 2011.aastal tagastati pikaajalist laenu summas 200 000 eurot (2010: 129 741 eurot)

Aruandeperioodi lõppedes ei ilmnenu asjaolusid, mis nõuaks laenunõude allahindamist.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	6 518 988
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	407 437
31.12.2010	6 926 425
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 575
31.12.2011	7 027 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	759 738	706 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-196 548	-190 257

Vastavalt AS Arco Vara Kinnisvarabüroo koostatud eksperthinnangule on Tallinna linnas Lasnamäe linnaosas aadressil Peterburi tee 2f asuva kinnisasja turuväärtus bilansipäeva seisuga: 7 027 000eurot (2010:6 926 600eurot. Hinnatava objekti turuväärtuse leidmisel on kasutatud ilma käibemaksuta sisendeid. Analoogete objektide hetke müügiperiood on kuni 1,5 aastat. Saadud tulemuse täpsuseks on +/- 10% (keskmise täpsusega). Käesolevas eksperthinnangus on kasutatud tulumeetodit, mida rakendati läbi diskonteeritud rahavoo analüüsi.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	7 015	7 015
Akumuleeritud kulum	-5 562	-5 562
Jääkmaksumus	1 453	1 453
Amortisatsioonikulu	-965	-965
31.12.2010		
Soetusmaksumus	7 015	7 015
Akumuleeritud kulum	-6 527	-6 527
Jääkmaksumus	488	488
Amortisatsioonikulu	-488	-488
31.12.2011		
Soetusmaksumus	7 015	7 015
Akumuleeritud kulum	-7 015	-7 015
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajaline laenu lühiajaline osa	185 882	185 882		
Lühiajalised laenud kokku	185 882	185 882		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	4 958 515	0	4 958 515	
Pikaajalised laenud kokku	4 958 515		4 958 515	
Laenukohustused kokku	5 144 397	185 882	4 958 515	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajaline laenu lühiajaline osa	175 315	175 315		
Lühiajalised laenud kokku	175 315	175 315		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline pangalaen	5 144 397	0	5 144 397	
Pikaajalised laenud kokku	5 144 397		5 144 397	
Laenukohustused kokku	5 319 712	175 315	5 144 397	

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,05%. Pangalaenu tagasimakse lõpptähtaeg on 20.09.2013

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pikaajalise pangalaenu tagatised on alljärgnevad: I jrk. hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule Peterburi tee 2F (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) AS Swedbank kasuks kogusummas 6 902 458 eurot (108 miljonit krooni).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	28 780	17 165
Maksuvõlad	8 773	9 376
Muud võlad	5 602	4 705
Intressivõlad	4 779	3 882
Muud viitvõlad	823	823
Saadud ettemaksed	77 638	81 449
Kokku võlad ja ettemaksed	120 793	112 695

Saadud ettemaksed on mitteeluruumi üürilepingute alusel üürihinnalt laekunud tagatisrahad summas 77184 eurot ja muud ettemaksed 454 eurot (2010: vastavalt 80996 ja 454).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 600	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2010 jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks, nimiväärtustega 12 000 krooni ja 28 000 krooni. 2010.aastal maksid osanikud seoses euro käibelevõtuga alates 01.01.2011 täiendavalt sisse osakapitali summas 688 krooni (44 eurot). Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. 3716837 eurot(2010: 3224127 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 780536 eurot(2010:677067 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 2936301 eurot(2010: 2547060 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.a.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	759 738	706 706
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	759 738	706 706
Kokku müügitulu	759 738	706 706
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasud	539 896	506 972
Haldus ja hooldustulud	219 842	199 734
Kokku müügitulu	759 738	706 706

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-75 715	-74 168
Energia	-102 583	-97 999
Elektrienergia	-67 649	-67 352
Soojusenergia	-34 934	-30 647
Tööjõukulud	-18 250	-18 090
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-196 548	-190 257

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-7 946	-26 357
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 231	-6 231
Amortisatsioonikulu	-488	-965
Muud	-149	-314
Hooldus ja ümberehituskulud	-95 555	-207 153
Kokku üldhalduskulud	-110 369	-241 020

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-13 750	-13 671
Sotsiaalmaksud	-4 500	-4 419
Kokku tööjõukulud	-18 250	-18 090
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	100 575	407 437
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	24
Muud	0	1
Kokku muud äritulud	100 575	407 462

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	-156	-61
Kokku muud ärikulud	-156	-61

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	73 591	69 507
Intressitulu hoiustelt	465	229
Intressitulu laenudelt	73 126	69 278
Intressikulud	-134 121	-113 506
Intressikulu laenudelt	-134 121	-113 506
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-196
Kokku finantstulud ja -kulud	-60 530	-44 195

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	AS Direct Consulting
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	485	0	1 393	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	904	0	881	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	68	47 288	33 170	47 690
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 838	0	8 948	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	2 684	31 851	0	30 926
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	195	0		

Lisaks eelpool nimetatud tehingutele on 2011. aastal laene seotud osapooltele kogusummas 1 316 500 EUR, mis on bilansipäevaga tagasi makstud. Aastal laenudelt on arvestatud intressitulusi 15025 EUR, mis on samuti bilansipäeva seisuga laekunud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	05.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Ülemiste Ärimaja finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Karin Teder

Vandeaudiitori number 90

KMRA Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A.H. Tammsaare tee 47

11316 Tallinn

05.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	05.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 224 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	492 710
Kokku	3 716 837
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	539896	71.06%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	219842	28.94%	Ei

Sidevahendid

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