

Tõnu Kõuhkna
Eesti Vabariik
SISSE TULNUD

19-02-2007

L20
Silvi Kaarest**OÜ Ülemiste Ärimaja**
Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus: 01.01.2006

Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Äriregistri kood: 10716254

Aadress: Peterburi tee 2F
11415 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: 6030 700

Faks: 6030 702

E-mail: tonu@ulemistearimaja.ee

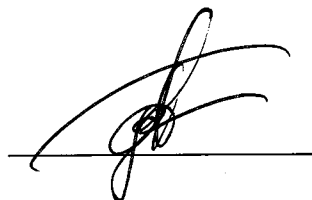
Interneti kodulehekül www.ulemistearimaja.ee

Tegevusala: Kinnisvara haldus ja üürimine

Juhatuse liige: Tõnu Kõuhkna

Audiitor: Karin Teder
LRF Audiitorbüroo

Lisatud dokumendid: 1) kasumi jaotamise otsus
2) osanike nimekiri

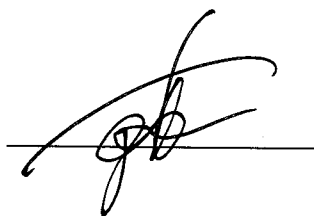
Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Harju Maakohus
Registreeritud
SISSE TULNUD

19-02-2007

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	13
9 Võlad ja ettemaksed	14
10 Maksunõuded ja kohustused	14
11 Laenukohustused	14
12 Omakapital	15
13 Laenu tagatis	15
14 Tehingud seotud osapooltega	15
15 Lisa rahavoo aruande juurde	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	18
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	19
OSANIKE NIMEKIRI	20

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

19-02-2007

TEGEVUSARUANNE**Ettevõttest**

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

Ülevaade majandustegevusest

Eelmisel majandusaastal alustati äri- ja büroohoone ehitustöödega, ehituse finantseerimiseks võeti Hansapangast investeerimislaen. Äri- ja büroohoone valmis 2006. aasta augustis. 2006. aasta lõpu seisuga on saavutatud äriplaani järgne olukord kus pindade vakants on 10%, mis prognooside kohaselt täitub 2007. aasta esimeses kvartalis. Ettevõtte vahendab üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust. 2006. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 6,1 miljonit krooni ja majandusaasta lõppes 79,3 miljoni krooni suuruse kasumiga.

Ettevõttel on kaks töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2006. aastal oli 155 tuhat krooni. OÜ Ülemiste Ärimaja juhatuses on üks liige kellele aruandeperioodil tasu ei makstud ning temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

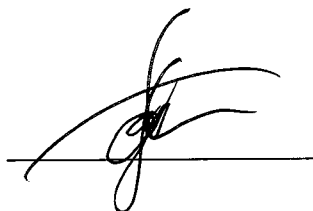
Peamised finantssuhtarvud

	2006	2005
Müügitulu	6 111 233	0
Brutokasumi määr	61%	0%
Puhaskasum	79 362 411	-168 043
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,14	0,16
ROA	47%	0%
ROE	95%	-4%

Eeldatavad arengusuunad

2007. aasta on OÜ Ülemiste Ärimaja esimene täispikk tegevusaasta, sellest lähtuvalt prognoosime olulist müügitulu kasvu. Kinnistul aadressiga Peterburi tee 2F, Tallinn on detailplaneeringu järgset ehitusõigust kasutamata veel 2600 m² ulatuses. 2007 aastal tehakse ettevalmistusi ehituse planeerimise ja projekteerimise näol eelnimetatud mahu täisehitamiseks, millele järgneks juba ehitus sõltuvalt projekteerimise ajagraafikust.

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



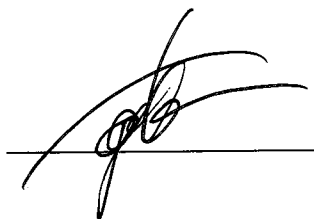
19 -02- 2007

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 08.02.2007, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Ülemiste Ärimaja on jätkuvalt tegutsev

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



19-02-2007

KASUMIARUANNE

	Lisad	2006	2005
Müügitulu	2	6 111 233	0
Müüdnud kaupade, teenuste kulu	3	-2 373 261	0
Brutokasum		3 737 972	0
Üldhalduskulud	3	-1 826 841	-63 073
Muud äritulud	3	83 930 114	0
Muud ärikulud		-1 734	-16 175
Ärikasum (-kahjum)		85 839 511	-79 248
Finantstulud ja-kulud			
Intressikulud	11	-6 455 075	-83 506
Kahjum valuutakursi muutustest		-23 644	-6 406
Muud finantstulud		1 619	1 116
Kokku finantstulud ja-kulud		-6 477 100	-88 795
Kasum (-kahjum) majandustegevusest		79 362 411	-168 043
Ettevõtte tulumaks	12	0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		79 362 411	-168 043

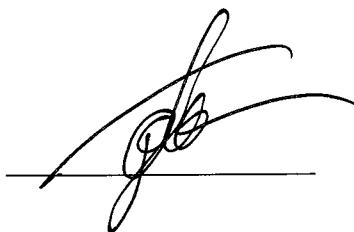
Intdalled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 19.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

19-02-2007

BILANSS

VARAD	Lisad	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha	5	101 791	110 264
Nõuded ja ettemaksed	6	351 619	2 929 180
Käibevara kokku		453 410	3 039 444
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7	170 000 000	13 000 000
Materiaalne põhivara	8	97 161	42 665 312
Põhivara kokku		170 097 161	55 665 312
VARA KOKKU		170 550 571	58 704 756

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2006	31.12.2005
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	9	3 284 217	18 988 243
Lühiajalised kohustused kokku		3 284 217	18 988 243
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	11	63 375 214	15 066 355
Muud pikaajalised võlad	11	20 718 571	20 840 000
Pikaajalised kohustused kokku		84 093 785	35 906 355
Kohustused kokku		87 378 002	54 894 598
Omakapital	12		
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 766 158	3 934 201
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		79 362 411	-168 043
Omakapital kokku		83 172 569	3 810 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		170 550 571	58 704 756

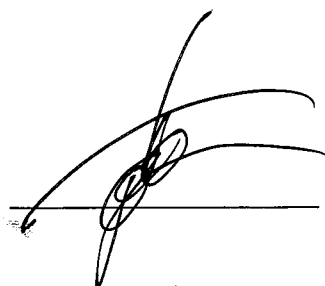
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 1.02.2007

Signature / allkiri

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

19.02.2007

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2006	2005
Ärikasum		85 839 511	-79 248
Korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	7	-83 904 836	0
Põhivara kulum	8	12 606	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 577 562	-2 929 180
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15	3 008 854	-3 038
Makstud intressid	11	-2 657 416	-42 411
Rahavood põhitegevusest kokku		4 876 280	-3 053 877
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8,15	-49 480 271	-22 488 085
Saadud intressid		1 619	1 116
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-49 478 652	-22 486 969
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	48 308 859	26 150 355
Laenude tagasimaksed	11	-3 691 316	-500 525
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		44 617 543	25 649 830
RAHAVOOD KOKKU		15 171	108 985
Valuutakursside muutuste mõju		-23 644	-6 406
Raha ja pangakontod perioodi alguses	5	110 264	7 685
Raha ja pangakontode netomuutus		-8 473	102 579
Raha ja pangakontod perioodi lõpus	5	101 791	110 264

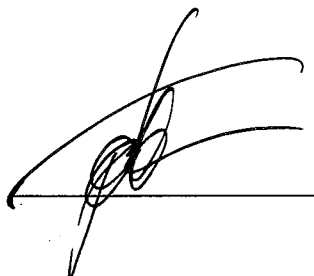
Initialed for identification purposes only

Allikirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 19.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Eesti Makse-
Põhikiri
SISSETOOLUD

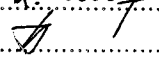
19-02-2007

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

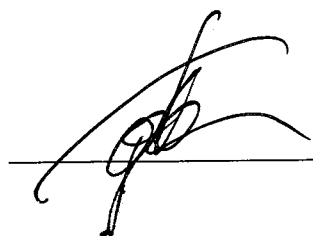
	Osakapital	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	-	3 938 201	3 978 201
Reservkapitali moodustamine	-	4 000	-4 000	0
Aruandeaasta kahjum	-	-	-168 043	-168 043
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	3 766 158	3 810 158
Aruandeaasta kasum	-	-	79 362 411	79 362 411
Kokku omakapital seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	83 128 569	83 172 569

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date / kuupäev 19.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Eesti Majandus
Panga AS
SIKKUTAMIS**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD** 19-02-2007**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.

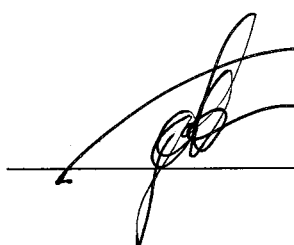
➤ Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu 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 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



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 1.02.2007

Signature / allkiri h

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Põhikiri
Kinnisvara
Mõistete loetelu

19-02-2007

➤ 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 akumulieeritud 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.

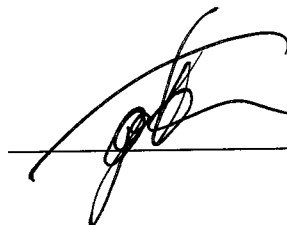
➤ Finantskohustused

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
Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 19.02.2007

Signature / allkiri [Signature]

LRF Auditiibüroo OÜ, Tallinn

19-02-2007

➤ 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 01.01.2007 maksumääraga 22/78 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 12.

➤ Bilansipäevajärgsed sündmused

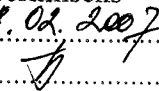
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

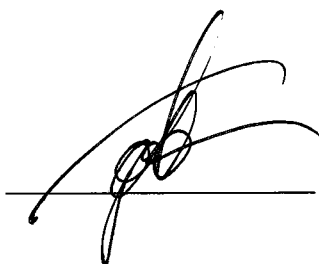
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 8.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn



12
 Harta Maakohus
 Registreeritud
 SEPI TULNOD
 19-02-2007

2. Müügitulu

	2006	2005
Geograafilised piirkonnad		
Eesti	6 111 233	0
Tegevusalad		
Mitteeluruumide üür, sh	6 069 280	0
üür	4 952 172	0
edasimüüdnud teenused	1 117 108	0
Muud teenused	41 953	0
Kokku	6 111 233	0

3. Äriksulud ja muud äritulud

	2006	2005
Müüdnud kaupade, teenuste kulu		
Üürnike vahendusteenus, reklaam	-1 218 726	0
Vee, elektri- ja soojaenergia kulu	-537 564	0
Hoone haldus ja hoolduskulud	-451 538	0
Tööjõukulu	-155 674	0
Muud kulud	-9 759	0
Müüdnud toodangu kulu kokku	-2 373 261	0

Üldhalduskulud

Õigusabi ja muu teenindus	-1 618 720	-11 929
Haldusega seotud kulud	-180 973	-39 000
Põhivara amortisatsioon (lisa 8)	-12 606	0
Muud kulud	-14 542	-12 144
Üldhalduskulud kokku	-1 826 841	-63 073

Muud äritulud

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

4. Finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Intressikulu	-6 455 075	-83 506
Kahjum valuutakursi muutustest	-23 644	-6 406
Muud finantstulud	1 619	1 116
Finantstulud ja -kulud kokku	-6 477 100	-88 795

Tõnu Kõuhkna
 Juhatuse liige

Tablatted for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 1.01.2007

Signature / allkiri

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

19-02-2007

5. Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Kassa	604	11 558
Pangakontod	101 187	98 706
Raha kokku	101 791	110 264

6. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded ostjate vastu	282 095	0
Maksude ettemaksed (lisa 10)	39 056	2 929 180
Muud lühiajalised nõuded (lisa 14)	14 932	0
Ettemaksed teenuste eest	15 536	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	351 619	2 929 180

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

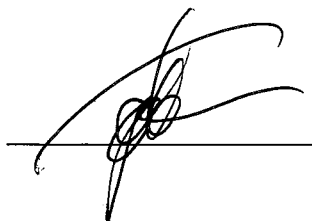
Kinnisvarainvesteering on hinnatud õiglase väärtusse Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ eksperthinnangu nr.27508 alusel, mis on koostatud 21.12.2006.

Majandusaastal saadi üüritulu kinnisvarainvesteeringust 6 111 233 krooni (vt lisa 2) ning üürile antud vara haldamisega kaasnev kulu oli 2 373 261 krooni (vt lisa 3).

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 (lisa 15)	-	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

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kaupäev 1.02.2007

Signature / allkiri [Signature]

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

9. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad tarnijatele	1 775 804	18 940 652
Võlad töövõtjatele	23 105	0
Maksuvõlad (lisa 10)	17 581	0
Muud võlad (lisa 14)	304 863	47 591
Saadud ettemaksed	1 162 864	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 284 217	18 988 243

Muud võlad koosnevad intressi viitvõlast summas 275 363 krooni ja võlast emaettevõttele ostetud teenuste eest summas 29 500 krooni (vt lisa 14) (31.12.2005: intressi viitvõlast summas 47 591 krooni).

Saadud ettemaksed on mitteeluruumi üürilepingute alusel üüriks laekunud tagatisrahad summas 1 140 461 krooni ja muud laekunud ettemaksed summas 22 402 krooni.

10. Maksunõuded ja -kohustused

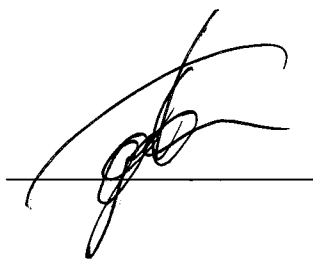
	31.12.2006		31.12.2005	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	37 997	-	2 928 548	-
Ettevõtte tulumaks	1 059	-	632	-
Sotsiaalmaks	-	11 137	-	-
Kinnipeetud füüsilise isiku tulumaks	-	5 657	-	-
Kogumispensionimakse	-	484	-	-
Töötuskindlustusmakse	-	303	-	-
Kokku	39 056	17 581	2 929 180	0

11. Laenukohustused

31.12.2006	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
	1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	23 765 705	39 609 509	63 375 214
Laen emaettevõttelt (lisa 14)	9 064 375	5 438 625	14 503 000
Muud laenud (lisa 14)	3 884 731	2 330 839	6 215 570
Laenukohustus kokku	36 714 811	47 378 972	84 093 784

31.12.2005	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
	1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	15 066 355	0	15 066 355
Laen emaettevõttelt (lisa 14)	10 500 000	0	10 500 000
Muud laenud (lisa 14)	10 340 000	0	10 340 000
Laenukohustus kokku	35 906 355	0	35 906 355

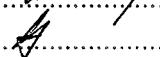
Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 1.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

19.02.2007

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,5% (2005: 6 kuu Euribor+1.75%), pikaajalise pangalaenu tagastamise lõpptähtpäev on 20.09.2018.a. (31.12.2005 oli lõpptähtpäev 07.03.2007.a), laenusumma tagasimaksete alguskuupäev 20.10.2008.a.

Laenu tagatiseks on seatud AS Hansapank kasuks hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) bilansilise maksumusega 170 000 000 krooni (lisa 13). Ettevõtte teiste pikaajaliste laenude lõpptähtaeg on 31.08.2014.a.

Kõik laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.

12. Omakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	1

Seisuga 31.12.2006 jagunes ettevõtte osakapital kaheks osaks, nimiväärtustega 8 000 krooni ja 32 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006. a moodustab 83 128 569 krooni. Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 18 288 285 krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 64 840 284 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2006. a.

13. Laenu tagatis

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pikaajalise pangalaenu (vt lisa 11) tagatised on alljärgnevad:

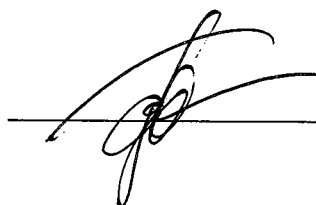
- I jrk. hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule Peterburi tee 2F, AS Hansapank kasuks kogusummas 74,3 miljonit krooni.

14. Tehingud seotud osapooltega

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

Müügid	2006	2005
AS Direct Consulting	1 239 511	0
AS Vallikraavi Kinnisvara	279 923	0
Ostud	2006	2005
AS Direct Consulting	175 500	0
AS Vallikraavi Kinnisvara	2 468 726	0

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Data / kuupäev 19.02.2007
Signature / allkiri
LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Kari Mägi
19.02.2007
SÕNATUNNUS

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

Nõuded	Bilansi rida	2006	2005
AS Vallikraavi Kinnisvara	Nõuded ostjate vastu	9 135	0
AS Direct Consulting	Muud nõuded	14 932	0

Kohustused	Bilansi rida	2006	2005
AS Vallikraavi Kinnisvara	Võlad tarnijatele	1 475 000	0
AS Direct Consulting	Muud võlad	154 692	0
	sh intressid	125 192	0
AS Vallikraavi Kinnisvara	Muud võlad	53 654	0
	sh intressid	53 654	0
AS Direct Consulting	Pikaajalised laenud	14 503 000	10 340 000
AS Vallikraavi Kinnisvara	Pikaajalised laenud	6 215 570	10 500 000

15. Lisa rahavoo aruande juurde

2005 aasta: Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeerimistegevusega seotud mitterahalised tehingud:

- Põhivarade soetamisel tekkinud tasumata kohustus summas 18 940 652 krooni, mis on rahavoogude aruandes elimineeritud realt "Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus"

2006 aasta: Rahavoogude aruandes on elimineeritud investeerimistegevusega seotud rahalised tehingud:

- Põhivara soetamisega seotud kohustus summas 18 940 652 krooni, mis on rahavoogude aruandes kajastatud real "Materiaalse põhivara soetus" ja on elimineeritud realt "Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus"

Initialed for identification purposes only

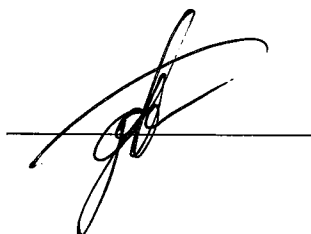
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Data / kuupäev 8.02.2007

Signature / allkiri 

LRF Audiitorbüroo OÜ, Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Eesti Maa- ja
Registreerimis- ja
SISSE TULNUD

19-02-2007

LRF AUDIITORBÜROO OÜ**Audiitori järeldusotsus Ülemiste Ärimaja OÜ osanikele**

Registrikood 10716254

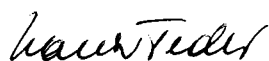
Oleme auditeerinud Ülemiste Ärimaja OÜ seisuga 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-16 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustuseks on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me planeerime ja teostame auditi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esineks olulist väärkajastamist.

Audit hõlmab selle tõendusmaterjali väljavõtetlist kontrolli, millele tuginevad raamatupidamisaruannetes toodud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestusprintsipi ja juhtkonna poolt tehtud oluliste hinnangute hindamist ning ka seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande suhtes tervikuna. Me usume, et meie audit annab põhjendatud aluse meie arvamusele.

Meie arvates kajastab ülalnimetatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ja 2006. majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas,
08.02.2007.a.



Karin Teder
Vannutatud audiitor
LRF Audiitorbüroo OÜ
Pärnu mnt 160A
Tallinn

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Ettevõtte
Kontroll
SISSEVIIGI

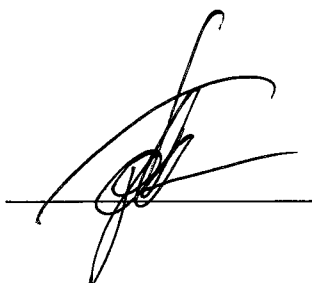
19-02-2007

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006	83 128 569
Dividendideks	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	83 128 569

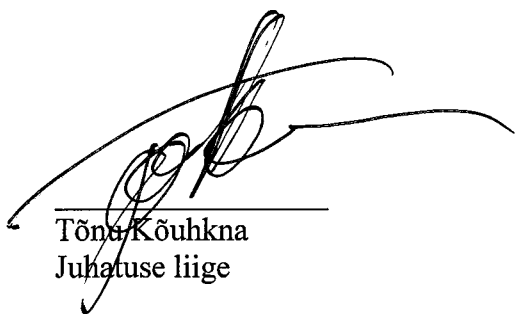
Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

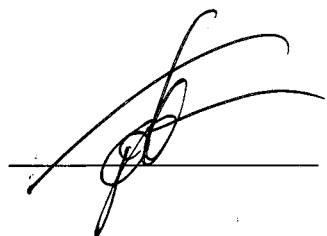
OÜ Ülemiste Ärimaja juhatus on koostanud 2006.majandusaasta aruande ning lisanud sellele kasumi jaotamise ettepaneku ja osanike nimekirja

OÜ Ülemiste Ärimaja 2006.majandusaasta aruande allkirjastamine 08.02.2007.a.



Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige

Tõnu Kõuhkna
Juhatuse liige



Kõige Määratletud
Sisse Tulitud

19-02-2007

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga 08.02.2007.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