

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: ester@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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Võlad tarnijatele	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18

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.

2012. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 878 204 eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga suurenenud 15,5% ja majandusaasta lõppes 586 884 euro suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Aruandeperioodi lõpus oli üüripindade vakants 0 %.

Ettevõttel on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2012.aastal oli 20 668 eurot.

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 5%.

Peamised finantssuhtarvud	2012	2011
Müügitulu	878 204	759 738
Müügitulu kasv	15,5%	7,5%
Brutokasumi määr	74%	60%
Puhaskasum	589 843	492 710
Puhasrentaablus	67%	65%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,33	2,5
ROA	6%	5%
ROE	14%	13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011)/müügitulu 2011 * 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	394 845	2 747	2
Nõuded ja ettemaksed	1 283 160	771 129	3
Kokku käibevara	1 678 005	773 876	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	679 000	1 184 007	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 027 000	7 027 000	6
Kokku põhivara	7 706 000	8 211 007	
Kokku varad	9 384 005	8 984 883	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 958 515	185 882	8
Võlad ja ettemaksed	102 286	120 793	9
Kokku lühiajalised kohustused	5 060 801	306 675	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	4 958 515	8
Võlad ja ettemaksed	13 668	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	13 668	4 958 515	
Kokku kohustused	5 074 469	5 265 190	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 716 837	3 224 127	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 843	492 710	
Kokku omakapital	4 309 536	3 719 693	
Kokku kohustused ja omakapital	9 384 005	8 984 883	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	878 204	759 738	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-232 390	-196 548	16
Brutokasum (-kahjum)	645 814	563 190	
Üldhalduskulud	-34 455	-110 369	17
Muud äritulud	555	100 575	15
Muud ärikulud	-57	-156	19
Ärikasum (kahjum)	611 857	553 240	
Finantstulud ja -kulud	-22 014	-60 530	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	589 843	492 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 843	492 710	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	611 857	553 240	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	488	
Muud korrigeerimised	0	-100 575	
Kokku korrigeerimised	0	-100 087	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 788	-43 458	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 564	7 200	
Kokku rahavood äritegevusest	636 081	416 895	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 277 000	-2 056 500	
Antud laenude tagasimaksed	1 248 007	1 639 585	
Laekunud intressid	82 683	73 131	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 690	-343 784	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-185 882	-175 315	
Makstud intressid	-111 791	-133 223	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-297 673	-308 538	
Kokku rahavood	392 098	-235 427	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 747	238 174	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	392 098	-235 427	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	394 845	2 747	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				589 843	589 843
31.12.2012	2 600		256	4 306 680	4 309 536

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ülemiste Ärimaja 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Ülemiste Ärimaja rakendab vabatahtlikult 2012. aastaaruande koostamisel uusi ning muudetud Raamatupidamise toimkonna juhendeid, mis jõustuvad 01.01.2013.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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 laekavas summas.

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 emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüdrettevõtted);
- 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	2 298	2 747
Tähtajalised hoiused	392 547	0
Kokku raha	394 845	2 747

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 913	33 913	0		4
Muud nõuded	1 920 551	736 544	1 184 007		5
Laenunõuded	1 884 007	700 000	1 184 007		
Intressinõuded	2 003	2 003	0		
Viitlaekumised	34 541	34 541	0		
Ettemaksed	672	672	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 955 136	771 129	1 184 007		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 534	41 534			4
Muud nõuded	1 919 822	1 240 822	679 000		5
Laenunõuded	1 913 000	1 234 000	679 000		
Intressinõuded	6 822	6 822	0		
Ettemaksed	804	804	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 962 160	1 283 160	679 000		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	41 534	33 913	3
Nõuded ostjate vastu	38 727	32 524	
Nõue emaattevõtte vastu	1 600	485	21
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 207	904	21
Kokku nõuded ostjate vastu	41 534	33 913	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 913 000	1 234 000	679 000					
Laenunõuded seotud osapooltele	80 000	80 000	0		6%	EUR	30.04.2013	21
Laenunõuded	454 000	454 000	0		4%	EUR	31.12.2013	
Laenunõuded	679 000	0	679 000		4%	EUR	31.12.2014	
Laenunõuded seotud osapoolte vastu	700 000	700 000	0		5%	EUR	15.02.2013	21
Intressinõuded	6 822	6 822	0					
Intressinõuded	3 849	3 849	0					
Intressinõuded seotud osapoolte vastu	2 973	2 973	0					21
Kokku muud nõuded	1 919 822	1 240 822	679 000					3

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 884 007	700 000	1 184 007					
Laenunõuded	700 000	700 000	0		8%	EUR	15.01.2012	
Laenunõuded	1 184 007	0	1 184 007		4%	EUR	31.12.2013	
Intressinõuded	2 003	2 003	0					
Viitlaekumised	34 541	34 541	0					
Muud nõuded	34 541	34 541	0					
Kokku muud nõuded	1 920 551	736 544	1 184 007					3

Aruandeperioodi intressitulud antud laenudelt olid 84 355 eurot (2011: 55 273 eurot). 2012.aastal tagastati pikaajalist laenu summas 51 007 eurot (2011: 200 000 eurot).

Aruandeperioodi lõppedes ei ilmnenu asjaolusid, mis nõuaks laenuõuete allahindamist.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	6 926 425
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 575
31.12.2011	7 027 000
31.12.2012	7 027 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	878 204	759 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-232 390	-196 548

Kinnisvarainvesteering on kajastatud 31.12.2011 vastavalt AS Arco Vara Kinnisvarabüroo koostatud eksperthinnangule 01.02.2012, millest lähtuvalt Tallinna linnas Lasnamäe linnaosas aadressil Peterburi tee 2f asuva kinnisasja turuväärtus on bilansipäeva seisuga: 7 027 000 eurot. Analoogete objektide hetke müügiperiood on kuni 1,5 aastat. Saadud tulemuse täpsuseks on +/- 10% (keskmise täpsusega). Eksperthinnangus kasutati tulumeetodit, mida rakendati läbi diskonteeritud rahavoo analüüsi.

Juhatuse hindas kinnisvarainvesteeringu turuväärtuseks seisuga 31.12.2012 summa 7 027 000 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
31.12.2012		
Soetusmaksumus	7 015	7 015
Akumuleeritud kulum	-7 015	-7 015
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	4 958 515	4 958 515			1,52%	EUR	20.09.2013
Lühiajalised laenud kokku	4 958 515	4 958 515					
Laenukohustused kokku	4 958 515	4 958 515					
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	185 882	185 882					
Lühiajalised laenud kokku	185 882	185 882					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	4 958 515	0	4 958 515		2,79%	EUR	20.09.2013
Pikaajalised laenud kokku	4 958 515		4 958 515				
Laenukohustused kokku	5 144 397	185 882	4 958 515				

Ettevõtte pikaajalise pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 1,05%. Seisuga 31.12.2012 on intress 1,52%. Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2f äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pikaajalise pangalaenu tagatised on alljärgnevad:

esimese järjekorra hüpoteek ettevõtte Tallinnas asuvale kinnistule Peterburi tee 2f (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) AS Swedbank kasuks kogusummas 6 902 458 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 780	28 780			10
Maksuvõlad	8 773	8 773			11
Muud võlad	5 602	5 602			
Intressivõlad	4 779	4 779			
Muud viitvõlad	823	823			
Saadud ettemaksed	77 638	77 638			
Kokku võlad ja ettemaksed	120 793	120 793			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 046	24 046			10
Maksuvõlad	12 671	12 671			11
Muud võlad	2 517	2 517			
Intressivõlad	2 504	2 504			
Muud viitvõlad	13	13			
Saadud ettemaksed	76 720	63 052	13 668		
Kokku võlad ja ettemaksed	115 954	102 286	13 668		

Saadud ettemaksed on mitteeluruumi üürilepingute alusel üürnikelt laekunud tagatisrahad summas 76 720 (2011: 77 184 eurot ja muud ettemaksed 454 eurot).

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 462	28 780	
Võlad seotud osapooltele	1 584	0	
Kokku võlad tarnijatele	24 046	28 780	9

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 851	8 218
Üksikisiku tulumaks	245	155
Sotsiaalmaks	498	350
Kohustuslik kogumispension	14	5
Töötuskindlustusmaksed	63	45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 671	8 773

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 402 277	2 936 301
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	904 403	780 536
Kokku tingimuslikud kohustused	4 306 680	3 716 837

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.a.

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	878 204	759 738
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	878 204	759 738
Kokku müügitulu	878 204	759 738
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasud	606 765	539 896
Haldus ja hooldustulud	271 439	219 842
Kokku müügitulu	878 204	759 738

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	100 575	6
Trahhid, viivised ja hüvitised	555	0	
Kokku muud äritulud	555	100 575	

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-91 944	-75 715	
Energia	-119 778	-102 583	
Elektrienergia	-81 863	-67 649	
Soojusenergia	-37 915	-34 934	
Tööjõukulud	-20 668	-18 250	18
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-232 390	-196 548	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-16 896	-7 946
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 386	-6 231
Amortisatsioonikulu	0	-488
Muud	-274	-149
Hooldus ja ümberehituskulud	-6 899	-95 555
Kokku üldhalduskulud	-34 455	-110 369

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	-15 378	-13 750	
Sotsiaalmaksud	-5 290	-4 500	
Kokku tööjõukulud	-20 668	-18 250	16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-45	0
Muud	-12	-156
Kokku muud ärikulud	-57	-156

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	87 501	73 591
Intressitulu hoiustelt	174	465
Intressitulu laenudelt	87 327	73 126
Intressikulud	-109 515	-134 121
Intressikulu laenudelt	-109 515	-134 121
Kokku finantstulud ja -kulud	-22 014	-60 530

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Direct Consulting
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 600	1 584	485	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 000	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	704 180	0	904	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	2 066	49 074		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 725	8 131	402 000	322 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 079	65 028	700 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	501	120 000	120 000
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	68	47 288		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 838	10 839	513 000	513 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	195	0		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 684	31 851	83 500	83 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 186	720 000	720 000

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	13.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

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 omandamaks 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2012 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

13.02.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	13.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 716 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 843
Kokku	4 306 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	606765	69.09%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	271439	30.91%	Ei

Sidevahendid

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