

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

tänav a nimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: lea@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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte

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

Ülevaade majandustegevusest

2016. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 982 867 eurot ja majandusaasta lõppes 1 560 871 euro suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab ka üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Ettevõttel on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2016. aastal oli 24 976 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%.

2016 aastal lõpetas OÜ Ülemiste Ärimaja Tallinnas, Peterburi tee 2F büroohoone juurdeehituse, mis oli 2015 aasta aruandes kajastatud lõpetamata ehitisena (investeeringu maksumus summas 904 130 eurot), ehituse maksumuseks kujunes 6 026 530 eurot.

OÜ Ülemiste Ärimaja peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	31.12.2016	31.12.2015
Müügitulu	982 867	924 285
Müügitulu kasv %	6,3	2,5
Brutokasumimäär %	68,42	72,33
Puhaskasum	1 560 871	787 737
Puhasrentaablus %	158,81	85,23
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,59	2,08
ROA %	9,34	6,86
ROE %	18,58	11,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015)/müügitulu 2015 * 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	295 023	829 813	2
Nõuded ja ettemaksed	45 620	471 211	3
Kokku käibevarad	340 643	1 301 024	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 367 656	10 189 277	6
Kokku põhivarad	16 367 656	10 189 277	
Kokku varad	16 708 299	11 490 301	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	397 060	241 348	7
Võlad ja ettemaksed	183 217	385 156	8
Kokku lühiajalised kohustised	580 277	626 504	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 725 819	4 022 465	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 725 819	4 022 465	
Kokku kohustised	8 306 096	4 648 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	12
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 838 472	6 050 735	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 560 871	787 737	
Kokku omakapital	8 402 203	6 841 332	
Kokku kohustised ja omakapital	16 708 299	11 490 301	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	982 867	924 285	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-310 364	-255 711	15
Brutokasum (-kahjum)	672 503	668 574	
Üldhalduskulud	-86 544	-145 201	16
Muud äritulud	1 091 270	332 243	14
Muud ärikulud	-187	0	
Ärikasum (kahjum)	1 677 042	855 616	
Intressitulud	546	14 209	
Intressikulud	-116 717	-82 088	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 560 871	787 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 560 871	787 737	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 677 042	855 616	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 291	23 291	6,16
Muud korrigeerimised	-1 079 270	-318 700	6,14
Kokku korrigeerimised	-1 055 979	-295 409	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	25 591	-33 775	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-204 485	276 826	
Laekunud intressid	36	176	
Kokku rahavood äritegevusest	442 205	803 434	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 122 400	-904 130	6
Antud laenud	0	-1 620 000	
Antud laenude tagasimaksed	400 000	1 820 000	
Laekunud intressid	510	14 033	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 721 890	-690 097	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 535 414	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-676 348	-241 348	
Makstud intressid	-114 171	-82 458	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 744 895	-323 806	
Kokku rahavood	-534 790	-210 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	829 813	1 040 282	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-534 790	-210 469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	295 023	829 813	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 600	260	6 050 735	6 053 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	787 737	787 737
31.12.2015	2 600	260	6 838 472	6 841 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 560 871	1 560 871
31.12.2016	2 600	260	8 399 343	8 402 203

Lisa 11 ja 12

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ülemiste Ärimaja 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 laekuvas summas.

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

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 -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel on kasutusel soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse meetod. Õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Inventaar, sisseseade	3-5 aastat
-----------------------	------------

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

Aastaaruande 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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	295 023	829 813
Kokku raha	295 023	829 813

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	39 859	39 859	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	10
Muud nõuded	4 583	4 583	5
Viitlaekumised	4 583	4 583	
Ettemaksed	1 163	1 163	
Tulevaste perioodide kulud	1 163	1 163	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 620	45 620	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 236	31 236	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 993	38 993	10
Muud nõuded	400 000	400 000	5
Laenunõuded	400 000	400 000	
Ettemaksed	982	982	
Tulevaste perioodide kulud	982	982	
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 211	471 211	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	39 859	31 236	
Nõuded ostjate vastu	38 337	29 698	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 522	1 538	18
Kokku nõuded ostjate vastu	39 859	31 236	3

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Viitlaekumised	4 583	4 583	0%	EUR	2017	
Kokku muud nõuded	4 583	4 583				3
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenu nõuded	400 000	400 000	4%	EUR	2016	
Kokku muud nõuded	400 000	400 000				3

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 164 552	1 164 552
Akumuleeritud kulum	-29 114	-29 114
Jääkmaksumus	1 135 438	1 135 438
Ostud ja parendused	904 130	904 130
Amortisatsioonikulu	-23 291	-23 291
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 068 682	2 068 682
Akumuleeritud kulum	-52 405	-52 405
Jääkmaksumus	2 016 277	2 016 277
Amortisatsioonikulu	-23 291	-23 291
Ümberklassifitseerimised	-904 130	-904 130
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 164 552	1 164 552
Akumuleeritud kulum	-75 696	-75 696
Jääkmaksumus	1 088 856	1 088 856

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	7 854 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	318 700
31.12.2015	8 173 000
Ostud ja parendused	5 122 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 079 270
Ümberklassifitseerimised	904 130
31.12.2016	15 278 800

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	982 867	924 285
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-310 364	-255 710

2016 aastal:

Kinnisvarainvesteering, mis asub Pikk tn 60 ning soetati 13.09.2013.a., kajastatakse 2016 aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil, kuna kinnisvaraga seotud otsused tehakse lähitulevikus. Eeltoodust tulenevalt ei ole mõistlik võtte eksperthinnangut kinnisvara väärtuse kohta seisuga 31.12.2016.a. Kinnisvara akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2016 on kajastatud summas 75 696 eurot, aruandeperioodi kulum on 23 291 eurot ning annab õiglase tulemuse kinnisvara jääkmaksumuse kohta.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud 31.12.2016 vastavalt OÜ Domus Kinnisvara Vahendus koostatud eksperthinnangule 31.01.2017, millest lähtuvalt Tallinnas, Peterburi tee 2F asuva kinnisasja turuväärtus on bilansipäeva seisuga: 15 278 800 eurot.

Aruande aastal lõpetati Tallinnas, Peterburi tee 2F büroohoone juurdeehitus, ehituse maksumuseks kujunes 6 026 530 eurot.

2015 aastal:

Kinnisvarainvesteering, mis asub Pikk tn 60 ning soetati 13.09.2013.a., kajastatakse 2015 aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil, kuna kinnisvaraga seotud otsused tehakse lähitulevikus. Kinnisvara akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2015 on summas 52 405 eurot, aruandeperioodi kulum on 23 291 eurot ning annab õiglase tulemuse kinnisvara jääkmaksumuse kohta.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud 31.12.2015 vastavalt OÜ Domus Kinnisvara Vahendus koostatud eksperthinnangule 15.01.2016, millest lähtuvalt Tallinnas, Peterburi tee 2F asuva kinnisasja turuväärtus on bilansipäeva seisuga: 8 173 000 eurot.

Aruande aastal alustati Tallinnas, Peterburi tee 2F büroohoone juurdeehitusega, mis kajastatakse 31.12.2015 seisuga lõpetamata ehitisena summas 904 130 eurot, juurdeehituse planeeritav valmimisaeg on 2016 aasta sügis.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 122 879	397 060	7 725 819		1,79-2,2%	EUR	20.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 122 879	397 060	7 725 819				
Laenukohustised kokku	8 122 879	397 060	7 725 819				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 263 813	241 348	4 022 465		1,79%	EUR	20.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	4 263 813	241 348	4 022 465				
Laenukohustised kokku	4 263 813	241 348	4 022 465				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	15 278 800	8 173 000
Kokku	15 278 800	8 173 000

Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub pangamarginaali %.

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pangalaenu tagatised on alljärgnevad:

-esimese järjekorra hüpoteek AS Swedbank kasuks ettevõtte Tallinnas asuval kinnistule Peterburi tee 2f (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna vaata lisa 6) kogusummas 10 252 458 eurot;

-AS Direct Consulting (registrikood 10575472) garantii vastavalt garantiikirjale nr 15-095560-G1;

-AS Vallikraavi Kinnisvara (registrikood 10051688) garantii vastavalt garantiikirjale nr 15-095560-G2.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57 990	57 990	9
Võlad töövõtjatele	449	449	
Maksuvõlad	9 170	9 170	10
Muud võlad	5 438	5 438	
Intressivõlad	5 085	5 085	
Muud viitvõlad	353	353	
Saadud ettemaksed	110 170	110 170	
Kokku võlad ja ettemaksed	183 217	183 217	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	303 538	303 538	9
Maksuvõlad	734	734	10
Muud võlad	2 541	2 541	
Intressivõlad	2 539	2 539	
Muud viitvõlad	2	2	
Saadud ettemaksed	78 343	78 343	
Kokku võlad ja ettemaksed	385 156	385 156	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57 656	303 460	
Võlad seotud osapooltele	334	78	18
Kokku võlad tarnijatele	57 990	303 538	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 432	38 993	0
Üksikisiku tulumaks	0	212	0	221
Erisoodustuse tulumaks	15	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	475	0	475
Kohustuslik kogumispension	0	22	0	15
Töötuskindlustusmaksed	0	29	0	23
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	9 170	38 993	734

Vaata lisa 3 ja 8.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 719 474	5 470 778
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 679 869	1 367 694
Kokku tingimuslikud kohustised	8 399 343	6 838 472

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.a.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb 2 osast, millest ühe osa suurus on 1 820 eurot ja teise osa suurus 780 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	982 867	924 285	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	982 867	924 285	6
Kokku müügitulu	982 867	924 285	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritasud	673 140	646 251	
Haldus ja hooldustulud	309 727	278 034	
Kokku müügitulu	982 867	924 285	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 079 270	318 700	6
Lootusetute nõuete laekumised	0	1 543	
Muud	12 000	12 000	
Kokku muud äritulud	1 091 270	332 243	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-168 077	-109 334	
Energia	-117 311	-121 430	
Elektrienergia	-87 123	-92 873	
Soojusenergia	-30 188	-28 557	
Tööjõukulud	-24 976	-24 947	17
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-310 364	-255 711	6

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 330	-683	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 124	-12 124	
Amortisatsioonikulu	-23 291	-23 291	6
Muud	-7 740	0	
Hooldus ja ümberehituskulud	-5 867	-1 537	
Kindlustusmaksed	-4 043	-2 595	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-14 211	-95 054	
Ostetud teenused	-17 938	-9 917	
Kokku üldhalduskulud	-86 544	-145 201	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-18 780	-18 645	
Sotsiaalmaksud	-6 196	-6 302	
Kokku tööjõukulud	-24 976	-24 947	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 522	334	401 538	78

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Äriühing	0	400 000	331 500	-331 500	4-6%	EUR	2016
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Äriühing	0	0	103 500	-103 500	6%	EUR	2016

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Direct Consulting AS	-150 000	150 000	0	0	4%	EUR	2015
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Äriühing	-1 440 000	1 640 000	0	0	4%	EUR	2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	9 700	0	0	224
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	43 149	62 433	33 133	73 850
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 519	0	0	0

Seotud osapooltele kohta on lisainformatsioon
antud laenud lisas 5;
nõuded lisas 4;
kohustused lisas 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2017

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	22.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Karin Teder

Vandeaudiitori number 90

Assertum Audit OÜ

Auditoorttevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

22.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	22.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 838 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 560 871
Kokku	8 399 343
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 399 343
Kokku	8 399 343

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	673140	68.49%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	309727	31.51%	Ei

Sidevahendid

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