

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

tänavanimi, maja nr: Peterburi tee 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
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	16
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõttest

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

Ülevaade majandustegevusest

2017. aastal moodustas OÜ Ülemiste Ärimaja müügitulu 1 756 606 eurot ja majandusaasta lõppes 540 682 euro suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab ka üürnikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Ettevõttel on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2017. aastal oli 20 769 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%.

OÜ Ülemiste Ärimaja peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	31.12.2017	31.12.2016
Müügitulu	1 756 606	982 867
Müügitulu kasv	78,72	6,3
Brutokasumimäär %	79,14	68,42
Puhaskasum	540 682	1 560 871
Puhasrentaablus %	30,78	158,81
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,11	0,59
ROA %	3,16	9,34
ROE %	6,05	18,58

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	401 479	295 023	2
Nõuded ja ettemaksed	54 063	45 620	3
Kokku käibevarad	455 542	340 643	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	16 652 565	16 367 656	6
Kokku põhivarad	16 652 565	16 367 656	
Kokku varad	17 108 107	16 708 299	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 998 839	397 060	7
Võlad ja ettemaksed	247 396	183 217	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 246 235	580 277	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 918 987	7 725 819	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 918 987	7 725 819	
Kokku kohustised	8 165 222	8 306 096	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	12
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 399 343	6 838 472	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 682	1 560 871	
Kokku omakapital	8 942 885	8 402 203	
Kokku kohustised ja omakapital	17 108 107	16 708 299	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 756 606	982 867	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-366 411	-310 364	15
Brutokasum (-kahjum)	1 390 195	672 503	
Üldhalduskulud	-1 014 537	-86 544	16
Muud äritulud	308 200	1 091 270	14
Muud ärikulud	-509	-187	18
Ärikasum (kahjum)	683 349	1 677 042	
Intressitulud	27	546	
Intressikulud	-142 694	-116 717	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	540 682	1 560 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 682	1 560 871	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	683 349	1 677 042	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 291	23 291	6,16
Muud korrigeerimised	-308 200	-1 079 270	6,14
Kokku korrigeerimised	-284 909	-1 055 979	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 443	25 591	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	65 056	-204 485	
Laekunud intressid	27	36	
Kokku rahavood äritegevusest	455 080	442 205	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-5 122 400	6
Antud laenude tagasimaksed	0	400 000	20
Laekunud intressid	0	510	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-4 721 890	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	199 586	4 535 414	
Saadud laenude tagasimaksed	-404 639	-676 348	
Makstud intressid	-143 571	-114 171	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-348 624	3 744 895	
Kokku rahavood	106 456	-534 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	295 023	829 813	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	106 456	-534 790	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	401 479	295 023	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	540 682	540 682
31.12.2017	2 600	260	8 940 025	8 942 885

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ülemiste Ärimaja 2017 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti 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 laekuvus 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. laenuõuded, 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 notaritasud, 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. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga.

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

Hooned	50 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 õiglasest 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 õiglasest 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 õiglasest 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 netosummalt.

Regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* - 14/86

*TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020.a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

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 emettevõtteid 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pank	401 479	295 023
Kokku raha	401 479	295 023

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	51 007	51 007	4
Muud nõuded	3 056	3 056	5
Viitlaekumised	3 056	3 056	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 063	54 063	
	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	51 007	39 859	3
Nõuded ostjate vastu	49 412	38 337	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 595	1 522	20
Kokku nõuded ostjate vastu	51 007	39 859	

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Viitlaekumised	3 056	3 056	0%	EUR	2018	3
Kokku muud nõuded	3 056	3 056				
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Viitlaekumised	4 583	4 583	0%	EUR	2017	3
Kokku muud nõuded	4 583	4 583				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	73 500	1 995 182	2 068 682
Akumuleeritud kulum	0	-52 405	-52 405
Jääkmaksumus	73 500	1 942 777	2 016 277
Amortisatsioonikulu	0	-23 291	-23 291
Ümberliigitamised	0	-904 130	-904 130
31.12.2016			
Soetusmaksumus	73 500	1 091 052	1 164 552
Akumuleeritud kulum	0	-75 696	-75 696
Jääkmaksumus	73 500	1 015 356	1 088 856
Amortisatsioonikulu	0	-23 291	-23 291
31.12.2017			
Soetusmaksumus	73 500	1 091 052	1 164 552
Akumuleeritud kulum	0	-98 987	-98 987
Jääkmaksumus	73 500	992 065	1 065 565

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	8 173 000
Ostud ja parendused	5 122 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 079 270
Ümberliigitamised	904 130
31.12.2016	15 278 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	308 200
31.12.2017	15 587 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 756 606	982 867
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-366 411	-310 364

2017 aastal:

Kinnisvarainvesteering, mis asub Pikk tn 60 ning soetati 13.09.2013.a., kajastatakse 2017 aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvara akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2017 on kajastatud summas 98 987 eurot, aruandeperioodi kulum on 23 291 eurot ning annab õiglase tulemuse kinnisvara jääkmaksumuse kohta.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud 31.12.2017 vastavalt OÜ Lahe Kinnisvara Hindamine koostatud eksperthinnangule, millest lähtuvalt Tallinnas, Peterburi tee 2F asuva kinnisasja turuväärtus on bilansipäeva seisuga: 15 587 000 eurot. Kasum kinnisvarainvesteeringu muutusest on toodud lisas 14. Õiglasel väärtuses kinnisvarainvesteering on renditud kasutusrenditingimustele.

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. Kinnisvara akumulieeritud 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. Kasum kinnisvarainvesteeringu muutusest on toodud lisas 14.

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 917 826	3 998 839	3 918 987	0	1,48-1,70%	EUR	20.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	7 917 826	3 998 839	3 918 987	0			
Laenukohustised kokku	7 917 826	3 998 839	3 918 987	0			
	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	0	1,55-2,2%	EUR	20.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 122 879	397 060	7 725 819	0			
Laenukohustised kokku	8 122 879	397 060	7 725 819	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	15 587 000	15 278 800
Kokku	15 587 000	15 278 800

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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 936	27 936	9
Maksuvõlad	21 005	21 005	10
Muud võlad	4 208	4 208	
Intressivõlad	4 208	4 208	
Saadud ettemaksed	194 247	194 247	
Kokku võlad ja ettemaksed	247 396	247 396	

	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	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 894	57 656	
Võlad seotud osapooltele	42	334	20
Kokku võlad tarnijatele	27 936	57 990	8

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	20 193	0	8 432
Üksikisiku tulumaks	242	0	212
Erisoodustuse tulumaks	0	15	0
Sotsiaalmaks	528	0	475
Kohustuslik kogumispension	16	0	22
Töötuskindlustusmaksed	26	0	29
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 005	15	9 170

Vaata lisa 3 ja 8.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning

vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 152 020	6 719 474
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 788 005	1 679 869
Kokku tingimuslikud kohustised	8 940 025	8 399 343

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 756 606	982 867	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 756 606	982 867	
Kokku müügitulu	1 756 606	982 867	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritasud	1 063 640	673 140	
Haldus ja hooldustulud	692 966	309 727	
Kokku müügitulu	1 756 606	982 867	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	308 200	1 079 270	6
Muud	0	12 000	
Kokku muud äritulud	308 200	1 091 270	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-201 418	-168 077	
Energia	-137 052	-117 311	
Elektrienergia	-100 629	-87 123	
Soojusenergia	-36 423	-30 188	
Tööjõukulud	-27 941	-24 976	17
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-366 411	-310 364	

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-156	-1 330	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 124	-12 124	
Amortisatsioonikulu	-23 291	-23 291	6
Muud	0	-7 740	
Hooldus ja ümberehituskulud	-829 613	-5 867	
Kindlustusmaksed	-3 149	-4 043	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-145 887	-14 211	
Ostetud teenused	-317	-17 938	
Kokku üldhalduskulud	-1 014 537	-86 544	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulu	-20 769	-18 780	
Sotsiaalmaksud	-7 172	-6 196	
Kokku tööjõukulud	-27 941	-24 976	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	-509	-187
Kokku muud ärikulud	-509	-187

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-142 008	-116 717
Muud intressikulud	-686	0
Kokku intressikulud	-142 694	-116 717

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Direct Consulting AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 571	42	1 522	334
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24	0	0	0

2016	Antud laenud	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenu 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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	25 000	0	9 700	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	197 889	62 048	43 149	62 433
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	80	3 519	0

Seotud osapooltele kohta on lisainformatsioon
nõuded lisas 4;
kohustused lisas 7,9.

Seotud osapooltega tehingud:
2017 aastal müüdi teenuseid 62 128€.
2016 aastal müüdi teenuseid 62 433€.

2017 aastal osteti teenuseid 222 889€.
2016 aastal osteti teenuseid 56 368€.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pangalaenu pikendamise läbirääkimised juba toimuvad ning on saadud eelnõusolek pangalt, et pikendada laenusumma 3 620 219 euro tagastamise tähtaega, mis bilansipäeval on kajastatud lühiajalise kohustisena vähemalt kolme aasta võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2018

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	04.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditori 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 finantsaruandluse standardiga 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduuriid 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, väärresistide 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 90

KL Partners OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

04.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN TEDER	Vandeaudiitor	04.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 399 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 682
Kokku	8 940 025
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 940 025
Kokku	8 940 025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1063640	60.55%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	692966	39.45%	Ei

Sidevahendid

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