

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Ülemiste Ärimaja

registrikood: 10716254

tänav a nimi, Peterburi tee

maja number: 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6030700

faks: +372 6030702

e-posti aadress: lea@ulemistearimaja.ee

veebilehe aadress: www.ulemistearimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 3 Raha	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeaudiitori aruanne	24

Tegevusaruanne

Kontsernist

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

2020. aastal soetati 100% osalus äriühingus Merivälja Realestate OÜ, kelle omanduses on kinnistu Merivälja tee 33, Tallinn. Ehitatav hoone on saanud ehitusloa äri- ja meditsioonihoone ehitamiseks.

Ülevaade majandustegevusest

2023. aastal moodustas kontserni müügitulu 2 149 705 eurot ja majandusaasta lõppes 1 363 469 euro suuruse kasumiga. Ettevõtte vahendab ka üürikele kommunaalteenuseid ja valveteenust.

Ettevõtte on 2 töölepingulist töötajat ja nende palgakulu 2022. aastal oli 31 328 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%.

2021 aastal alustati projekteerimisi töödega kinnisvarainvesteeringu Peterbiri tee 2b, mille eeldatav projekteerimistööde lõpp on 2024 aastal.

Kontserni peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	31.12.2023	31.12.2022
Müügitulu	2 149 705	2 151 570
Müügitulu muutus	-0,09	26,22
Brutokasumimäär %	74,47	68,11
Puhaskasum	1 363 469	753 186
Puhasrentaablus %	63,43	35,01
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,93	0,20
ROA %	4,99	2,96
ROE %	8,50	5,13

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$

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

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 991 162	776 228	3
Nõuded ja ettemaksed	137 389	149 543	4
Kokku käibevarad	2 128 551	925 771	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	25 178 183	24 509 176	6
Kokku põhivarad	25 178 183	24 509 176	
Kokku varad	27 306 734	25 434 947	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	454 738	3 109 146	8
Võlad ja ettemaksed	1 840 663	1 477 606	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 295 401	4 586 752	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 966 799	6 167 130	8
Kokku pikaajalised kohustised	8 966 799	6 167 130	
Kokku kohustised	11 262 200	10 753 882	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	11
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 678 205	13 925 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 469	753 186	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	16 044 534	14 681 065	
Kokku omakapital	16 044 534	14 681 065	
Kokku kohustised ja omakapital	27 306 734	25 434 947	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 149 705	2 151 570	12
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-548 904	-686 202	14
Brutokasum (-kahjum)	1 600 801	1 465 368	
Üldhalduskulud	-335 914	-436 579	15
Muud äritulud	569 257	542	13
Muud ärikulud	-6	-283	
Ärikasum (kahjum)	1 834 138	1 029 048	
Intressitulud	45 615	122	
Intressikulud	-516 284	-275 984	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 363 469	753 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 469	753 186	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 363 469	753 186	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 834 138	1 029 048	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	238 403	238 403	6
Kokku korrigeerimised	238 403	238 403	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 030	-64 200	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	357 553	1 159 703	
Laekunud intressid	38 741	124	
Kokku rahavood äritegevusest	2 487 865	2 363 078	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-907 410	-3 155 991	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-907 410	-3 155 991	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	600 000	1 000 000	8,18
Saadud laenude tagasimaksed	-454 738	-454 738	
Makstud intressid	-510 783	-273 747	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-365 521	271 515	
Kokku rahavood	1 214 934	-521 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	776 228	1 297 626	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 214 934	-521 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 991 162	776 228	3

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	260	13 925 019	13 927 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	753 186	753 186
31.12.2022	2 600	260	14 678 205	14 681 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 363 469	1 363 469
31.12.2023	2 600	260	16 041 674	16 044 534

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ülemiste Ärimaja OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2023 majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Rahandusministeeriumi poolt vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Ülemiste Ärimaja OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Merivälja Realestate OÜ finantsnäitajad. Tütarettevõtte Merivälja Realestate OÜ soetati 06.03.2020 aastal. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 2. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil v.a. sellised äriühendused, mis on toimunud ühise kontrolli all.

Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtte aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 19-22 on avaldatud konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad

Raha ja raha lähendid, 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 laekavas summas.

Raha

Raha ja raha lähenditena, kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni 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. Igale 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 kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 meetod.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogselt materiaalse põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50-75 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50-75 aastat

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, 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 tuletisinstrumendid, 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 aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda

laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise kuupäevast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

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.

Kinnisvarainvesteeringutega seotud edasiesistatud haldamiskulud ja -tulud on kajastatud brutomeetodil.

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 ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on tulumaksu maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12938591	Merivälja Realstate OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023	
Merivälja Realstate OÜ	2 500	2 500	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500	

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Merivälja Realstate OÜ	100	06.03.2020	2 500

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	1 991 162	776 228
Kokku raha	1 991 162	776 228

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	89 253	89 253	
Ostjatelt laekumata arved	89 253	89 253	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 312	2 312	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 950	38 950	5
Muud nõuded	6 874	6 874	
Intressinõuded	6 874	6 874	
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 389	137 389	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	130 431	130 431	
Ostjatelt laekumata arved	130 431	130 431	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 600	3 600	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 512	15 512	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	149 543	149 543	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38 950	16 655	15 512	20 039
Üksikisiku tulumaks	0	92	0	147
Sotsiaalmaks	0	594	0	594
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	36
Töötuskindlustusmaksed	0	43	0	43
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 950	17 384	15 512	20 859

Vaata lisa 4 ja 9.

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 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	6 257 811	15 431 852	739 412	22 429 075
Akumuleeritud kulum	0	-837 487	0	-837 487
Jääkmaksumus	6 257 811	14 594 365	739 412	21 591 588
Ostud ja parendused	2 910 620	0	245 371	3 155 991
Amortisatsioonikulu	0	-238 403	0	-238 403
31.12.2022				
Soetusmaksumus	9 168 431	15 431 852	984 783	25 585 066
Akumuleeritud kulum	0	-1 075 890	0	-1 075 890
Jääkmaksumus	9 168 431	14 355 962	984 783	24 509 176
Ostud ja parendused	0	159 706	747 704	907 410
Amortisatsioonikulu	0	-238 403	0	-238 403
31.12.2023				
Soetusmaksumus	9 168 431	15 591 558	1 732 487	26 492 476
Akumuleeritud kulum	0	-1 314 293	0	-1 314 293
Jääkmaksumus	9 168 431	14 277 265	1 732 487	25 178 183

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 613 913	1 428 436
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-110 865	-146 030

Vaata lisa 12 (Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu), lisa 15 (Amortisatsioonikulu).

2023 aastal:

Kinnisvarainvesteeringud Pikk tn 60, Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D , kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023 on kajastatud summas 1 314 293 eurot, sellest aruandeperioodi kulum on 238 403 eurot.

Kasutusrendilepingute alusel on välja renditud kinnisvarainvesteeringuobjektid Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D, jääkväärtustega 17 925 440, sellest ehitised jääkväärtustega 13 265 240 eurot ja maa jääkväärtustega 4 660 200 eurot (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringul Peterburi tee 2B jätkusid projekteerimistööd.

Tütarettevõtte kinnisvaraobjektil Merivälja tee 33 jätkus ehitustegevus.

2022 aastal:

Kinnisvarainvesteeringud Pikk tn 60, Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D , kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringute akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022 on kajastatud summas 1 075 890 eurot, sellest aruandeperioodi kulum on 238 403 eurot.

Kasutusrendilepingute alusel on välja renditud kinnisvarainvesteeringuobjektid Peterburi tee 2F ja Peterburi tee 2B & 2D, jääkväärtustega

18 140 552, sellest ehitised jääkväärtustega 13 480 352 eurot ja maa jääkväärtustega 4 660 200 eurot (lisa 7).
Kinnisvarainvesteeringul Peterburi tee 2B jätkusid projekteerimistööd.
Tütarettevõtte kinnisvaraobjektil Merivälja tee 33 jätkus ehitustegevus.
Soetati kinnisvarainvesteering Peterburi tee 2.

Lisa 7 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 613 913	1 428 436	6, 12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 613 913	1 492 544	
1-5 aasta jooksul	6 455 652	5 970 174	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	17 925 440	18 140 552	6
Kokku	17 925 440	18 140 552	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	6 223 537	454 738	5 768 799	0	5,93%;5,81%; 5,80%	EUR	20.01.2025; 20.07.2027	
Laenud seotud osapooltelt	3 198 000	0	3 198 000	0	6%	EUR	03.03.2026	18
Pikaajalised laenud kokku	9 421 537	454 738	8 966 799					
Laenukohustised kokku	9 421 537	454 738	8 966 799					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 678 276	3 109 146	3 569 130	0	3,6%;2,5%;2,72%	EUR	20.07.2023; 20.01.2025	
Laenud seotud osapooltelt	2 598 000	0	2 598 000	0	6%	EUR	03.03.2026	18
Pikaajalised laenud kokku	9 276 276	3 109 146	6 167 130	0				
Laenukohustised kokku	9 276 276	3 109 146	6 167 130	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	4 660 200	4 660 200
Ehitised	13 265 240	13 480 352
Kokku	17 925 440	18 140 552

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

Kinnistule asukohaga Peterburi tee 2F äri-ja büroohoone ehituse finantseerimiseks võetud pangalaenu tagatiseks on esimese ja teise järjekorra hüpoteegid AS Swedbank kasuks ettevõtte Tallinnas asuvatele kinnistutele Peterburi tee 2f ja Peterburi tee 2b (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna vaata lisa 6) kogusummas 11,4 mln eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	550 552	550 552	
Võlad töövõtjatele	1 716	1 716	
Võlad seotud osapooltele	209	209	18
Maksuvõlad	17 384	17 384	5
Muud võlad	1 027 159	1 027 159	
Intressivõlad	12 159	12 159	
Muud viitvõlad	1 015 000	1 015 000	
Rendi tagatisrahad	243 643	243 643	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 840 663	1 840 663	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	189 882	189 882	
Võlad töövõtjatele	1 174	1 174	
Võlad seotud osapooltele	3 802	3 802	18
Maksuvõlad	20 859	20 859	5
Muud võlad	1 021 659	1 021 659	
Intressivõlad	6 659	6 659	
Muud viitvõlad	1 015 000	1 015 000	
Rendi tagatisrahad	240 230	240 230	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 477 606	1 477 606	

Muud viitvõlgadena on kajastatud summa 1 015 000 eurot, mis tuleneb 18.08.2022 sõlmitud kinnistu mõttelise osa müügilepingust, mille kohaselt kohustume mainitud summa tasuma peale detailplaneeringu kehtestamist.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 833 339	11 742 564
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 208 335	2 935 641
Kokku tingimuslikud kohustised	16 041 674	14 678 205

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.a.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 149 705	2 151 570	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 149 705	2 151 570	
Kokku müügitulu	2 149 705	2 151 570	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritasud	1 613 913	1 428 436	6,7
Haldus ja hooldustulud	535 792	723 134	
Kokku müügitulu	2 149 705	2 151 570	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	569 257	542
Kokku muud äritulud	569 257	542

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-221 339	-228 044	
Energia	-296 237	-427 084	
Elektrienergia	-180 422	-289 279	
Soojusenergia	-115 815	-137 805	
Tööjõukulud	-31 328	-31 074	16
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-548 904	-686 202	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-154	-133	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-34 158	-28 050	
Amortisatsioonikulu	-238 403	-238 403	6
Hoolde ja ümberehituskulud	-20 754	-139 750	
Kindlustusmaksed	-7 594	-6 986	
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-20 583	-14 138	
Ostetud teenused	-14 268	-9 119	
Kokku üldhalduskulud	-335 914	-436 579	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-23 032	-23 191	
Sotsiaalmaksud	-8 296	-7 883	
Kokku tööjõukulud	-31 328	-31 074	14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	2	2	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-328 122	-156 153	
Intressikulu seotud osapooltele	-188 162	-119 831	18
Kokku intressikulud	-516 284	-275 984	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 312	3 600

Kokku nõuded ja ettemaksed	2 312	3 600
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	209	3 802
Kokku võlad ja ettemaksed	209	3 802

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 118 600	1 118 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 120 000	700 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	959 400	779 400
Kokku laenukohustised	3 198 000	2 598 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 118 600	0	0	1 118 600	67 116
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	700 000		700 000	16 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	479 400	300 000	0	779 400	35 915
Kokku laenukohustised	1 598 000	1 000 000	0	2 598 000	119 831

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 118 600	0	0	1 118 600	67 116
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	700 000	420 000	0	1 120 000	64 577
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	779 400	180 000	0	959 400	56 469
Kokku laenukohustised	2 598 000	600 000	0	3 198 000	188 162

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	143 826	75 660
Kokku müüdid	143 826	75 660

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 200	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 867	70 233
Kokku ostetud	77 067	70 233

Ülemiste Ärimaja OÜ ei arvestanud ja maksnud juhatuse liikmetele tasu 2023 ja 2022 aastal.

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 990 696	770 822
Nõuded ja ettemaksed	555 872	467 559
Kokku käibevarad	2 546 568	1 238 381
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500
Nõuded ja ettemaksed	2 352 000	2 462 000
Kinnisvarainvesteeringud	22 100 446	22 158 818
Kokku põhivarad	24 454 946	24 623 318
Kokku varad	27 001 514	25 861 699
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	454 738	3 109 146
Võlad ja ettemaksed	1 356 959	1 370 466
Kokku lühiajalised kohustised	1 811 697	4 479 612
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	8 966 799	6 167 130
Kokku pikaajalised kohustised	8 966 799	6 167 130
Kokku kohustised	10 778 496	10 646 742
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 212 097	14 258 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 008 061	953 742
Kokku omakapital	16 223 018	15 214 957
Kokku kohustised ja omakapital	27 001 514	25 861 699

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	2 146 105	2 151 570
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-548 904	-686 202
Brutokasum (-kahjum)	1 597 201	1 465 368
Üldhalduskulud	-310 844	-371 584
Muud äritulud	54 030	542
Muud ärikulud	-6	-283
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 340 381	1 094 043
Intressitulud	183 964	135 683
Intressikulud	-516 284	-275 984
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 008 061	953 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 008 061	953 742

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 340 381	1 094 043
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	238 403	238 403
Kokku korrigeerimised	238 403	238 403
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 400	-34 898
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 009	1 052 565
Laekunud intressid	38 740	121
Kokku rahavood äritegevusest	1 626 915	2 350 234
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-180 031	-2 929 786
Antud laenud	500 000	-208 700
Antud laenude tagasimaksed	-390 000	0
Laekunud intressid	28 511	15 568
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 520	-3 122 918
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	600 000	1 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-454 738	-454 738
Makstud intressid	-510 783	-273 747
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-365 521	271 515
Kokku rahavood	1 219 874	-501 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	770 822	1 271 991
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 219 874	-501 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 990 696	770 822

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 600	260	14 258 355	14 261 215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	953 742	953 742
31.12.2022	2 600	260	15 212 097	15 214 957
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	-533 892	-533 892
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 600	260	14 678 205	14 681 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 008 061	1 008 061
31.12.2023	2 600	260	16 220 158	16 223 018
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	178 484	178 484
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 600	260	16 398 642	16 401 502

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2024

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KÕUHKNA	Juhatuse liige	23.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Ülemiste Ärimaja osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Ülemiste Ärimaja ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

23.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Ülemiste Ärimaja (registrikood: 10716254) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	23.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 678 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 469
Kokku	16 041 674
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 041 674
Kokku	16 041 674

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 678 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 363 469
Kokku	16 041 674
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 041 674
Kokku	16 041 674

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1610313	75.03%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	535792	24.97%	Ei

Sidevahendid

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