

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	15
Lisa 3 Maksud.....	15
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 5 Tütarettevõtjad.....	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 8 Kasutusrent.....	19
Lisa 9 Laenukohustused.....	20
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed.....	20
Lisa 11 Omakapital.....	21
Lisa 12 Müügitulu.....	21
Lisa 13 Müüdid teenuste kulu.....	21
Lisa 14 Turustuskulu.....	21
Lisa 15 Üldhalduskulud.....	21
Lisa 16 Muud äritulud.....	22
Lisa 17 Muud ärikulud.....	22
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud.....	22
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad.....	22
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused.....	22
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega.....	23
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	24
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	25
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	26



TEGEVUSARUANNE

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine ja haldamine ning arendustegevus.

1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7 500 m², millest kasulikku pinda on 5 575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks. Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31. detsember 2007.a kuulub 84 protsenti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 4 683 m² kasulikku pinda).

AS-i Emajõe Ärikeskus emattevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Olulised sündmused 2007

2007. aasta oli AS-i Emajõe Ärikeskus jaoks stabiilne aeg. Hoolimata kõrvaltoimuvast ehitustegevusest (III etapi ehk kuuekorruselise hoonekompleksi Turu tn 2 väljaehitus) ning sellega seotud ebamugavustest olid büroohoone pinnad 100% välja üüritud. Koostöö jätkus kõikide suuremate üürnikega, vahetusiid vaid mõned väiksemate pindade üürnikud.

Olulisi investeeringuid 2007. aastal ei tehtud, aruandeaastal soetati reaktiivenergia kondensaatorpatareid maksumusega 90 tuhat krooni, mille paigaldamine jääb 2008. aastasse. Need seadmed hakkavad tulevikus teenindama nii Ärikeskuse büroohonet kui ka valmivat moe- ja vabaajakeskust TASKU.

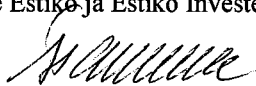
Majandusnäitajad:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2007	2006	juurdekasv	
Käive	18 367	15 027	3 340	22%
Puhaskasum	9 828	21 466	-11 638	-54%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	59,5%	53,7%	-	5,8%
Ärimentaablus (äri kasum/netokäive)	50,9%	153,2%	-	-102,3%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	53,5%	142,8%	-	-89,3%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	6,2%	22,1%	-	-15,9%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine varad)	4,9%	14,5%	-	-9,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	4,86%	1,52%	-	3,34%
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	92%	69%	-	23%

Aastal 2007 teeniti ruumide üürilt 12 035 (2006: 11 188) tuhat krooni, kommunaalteenuste vahendamisel 2 832 (2006: 2 657) tuhat krooni ning muude teenuste ning kaupade müügil 3 500 (2006: 1 182) tuhat krooni.

Tööjõukuludeks koos sotsiaalmaksuga arvestati kokku 297 tuhat krooni (2006: 322 tuhat krooni). Otsene tööjõukulude vähenemine on seotud projektijuhil töökoha liikumisega kontsernigrupi ettevõtja Estiko Investeeringute AS-i koosseisu. Aruandeaastal loobuti G4S Lõuna-Eesti AS-i mehitatud valve teenusest öisel ajal ning võeti tööle valvetöötajad, kelle tööülesanne on turvalisuse ja heakorra tagamine kogu hoones ja seda ümbritseval territooriumil öisel ajal.

Keskmiselt töötas aruandeperioodil AS-is Emajõe Ärikeskus 6 töötajat, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingutele tasuti AS-ile Estiko ja Estiko Investeeringute AS-ile.

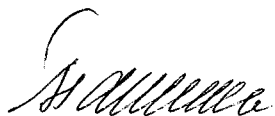


Eeldatavad arengusuunad aastaks 2008

Tänu 2008.a augustis avatavale moe- ja vabaajakeskusele TASKU saab Emajõe Ärikeskuse büroohoonest sisuliselt ning ka füüsiliste ühenduste kaudu üks osa Turu 2/Soola 8 ärikvartalist. Peasissekäik Emajõe Ärikeskusesse viiakse hoone küljele, Emajõe Ärikeskuses paiknev administraatorilaud likvideeritakse, vabaneval pinnal avab uksed apteek. Emajõe Ärikeskuse büroohoonet ning moe- ja vabaajakeskust teenindav ühine infolaud paigaldatakse TASKU peasissekäigu juurde. Sissepääs Emajõe Ärikeskuse II korruse parklasse läbib TASKU parkla, enamuse Emajõe Ärikeskuses pinda üürivate ettevõtete töötajatest saab võimaluse parkida sõiduk TASKU korrusparklasse, mis on galerii kaudu Emajõe Ärikeskuse büroohoonega ühendatud.

2008. aastal lahkub Emajõe Ärikeskuse suurematest üürnikest Tiina Tombergi notaribüroo ning osa väiksemaid büroosid asuvad ümber moe- ja vabaajakeskuse TASKU büroopinnale. Emajõe Ärikeskuses vabanevale pinnale laieneb Maxilla Hambakliinik ning Playtech Estonia OÜ.

Suurematest investeeringutest on kavas peale esimese korruse ümberehitamise ka ventilatsioonisüsteemi rekonstrueerimine.



Ain Tammvere
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud AS-i Emajõe Ärikeskus 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Emajõe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatusesimees
Ain Tammvere

Tartu, 14. aprill 2008. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
Signature/allkiri.....*A. Kivisto*.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 073	28
Nõuded ja ettemaksed	2,3	7 208	67 781
Käibevara kokku		10 281	67 809
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4,5	123 082	109 116
Kinnisvarainvesteeringud	6	44 227	46 617
Materiaalne põhivara	7	745	723
Põhivara kokku		168 054	156 456
VARAD KOKKU		178 335	224 265
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	0	30 630
Võlad ja ettemaksed	10	2 117	13 897
Lühiajalised kohustused kokku		2 117	44 527
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	11 503	24 851
Pikaajalised kohustused kokku		11 503	24 851
KOHUSTUSED KOKKU		13 620	69 378
Omakapital			
Aktsiakapital	11	25 000	25 000
Ülekurss	11	10 200	10 200
Kohustuslik reservkapital		1 821	747
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		117 866	97 474
Aruandeaasta kasum		9 828	21 466
OMAKAPITAL KOKKU		164 715	154 887
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		178 335	224 265



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Kasumiaruane
(tuhandetes kroonides)

	<i>Viiete lisale</i>	2007	2006
Müügitulu	12	18 367	15 027
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-7 438	-6 954
Brutokasum		10 929	8 073
Turustuskulud	14	-379	-181
Üldhalduskulud	15	-1 198	-1 234
Muud äritulud	16	8	16 427
Muud äriksulud	17	-11	-64
Äriksusum		9 349	23 021
Finantstulud ja -ksulud	18		
Finantstulud ja -ksulud investeeringutelt tütarettevõtjatesse	5	319	-758
Intressiksulud		-1 077	-1 843
Kahjum valuutakursi muutusest		-1	-8
Muud finantstulud ja -ksulud		1 238	1 054
Finantstulud ja -ksulud kokku		479	-1 555
Aruandeaasta puhaskasum		9 828	21 466

A. M. M.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuvapäev.....21. aprill 1998.....
Signature/allkiri.....*Stenroth*.....
Auditoribüroo ELCS AS

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides; otsene meetod)

	<i>Viide lisale</i>	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		125 027	22 687
Ostjatelt		108 383	18 755
Muudest lühiajalistest nõuetest		16 644	3 932
VÄLJAMAKSED		-10 338	-6 096
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-9 279	-5 630
Maksudeks		-839	-246
Töötasudeks		-201	-201
Muud väljamaksed		-19	-19
Rahavood äritegevusest kokku		114 689	16 591
Rahavood investeerimistegevusest			
LAEKUMISED		14 305	4 458
Kinnisvarainvesteeringute eest		7 703	4 000
Finantsinvesteeringute müük	5	40	0
Antud laenude tagastus		5 000	0
Saadud intressi laenult tütarettevõtjale		1 562	458
VÄLJAMAKSED		-91 976	-47 831
Kinnisvarainvesteeringute eest	6,7	-192	-1 326
Tütarettevõtjate põhivara eest		-85 182	-27 605
Finantsinvesteeringute soetus	5	-40	0
Laen tütarettevõtjatele	21	-6 562	-18 900
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-77 671	-43 373
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED		11 402	34 829
Saadud muu laen		0	18 500
Saadud arvelduskrediiti		0	16 329
Laeumised muust finantseerimisest		11 402	0
VÄLJAMAKSED		-45 374	-8 027
Pangalaenude tagasimakse	9	-10 930	-6 678
Muu laenu tagasimaksed		-13 233	0
Arvelduskrediidi tagasimakse	9	-19 700	0
Tasutud intressi		-1 511	-1 342
Muude finantskulude tasumine		0	-7
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		-33 973	26 802
Rahavood kokku:		3 045	20
RAHA ALGSALDO		28	8
RAHA LÖPPSALDO		3 073	28

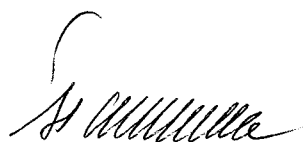


Initialed for Identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri..... Kivaste.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Aktsiakapital	Aažio	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital					
31.12.2005	25 000	10 200	417	3 513	39 130
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	330	-330	0
2006. a kanded jaotamata kasumisse	0	0	0	94 291	94 291
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	21 466	21 466
Omakapital					
31.12.2006	25 000	10 200	747	118 940	154 887
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 074	-1 074	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	9 828	9 828
Omakapital					
31.12.2007	25 000	10 200	1 821	127 694	164 715

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....Kivisto.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Emajõe Ärikeskus 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

AS Emajõe Ärikeskus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis registreeritud emajäetevõttele AS Rondam Grupp, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediiti), kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

D. Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emajäetevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emajäetevõtja kontrolli all olevaks, kui emajäetevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Alkirjastatud identiteetide kontrollimiseks
Date/kuupäev..... 21. aprill 2008.....
Signature/allkiri..... K. Kivimägi.....
Auditoribüroo ELES AS

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu 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, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2 - 40 % aastas.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

F. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 2. aprill 2008.....
Signatuur/allkiri.....
Auditoribüroo ELSS AS

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

• Hooned ja ehitised	15-50 aastat
• Rajatised	5 -20 aastat
• Masinad ja seadmed	3-20 aastat
• Muu inventar ja IT seadmed	2,5-5 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas H).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

G. Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

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 (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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

[Handwritten signature]

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21. aprill 2008.....
Signature/allkiri..... J. Luureto.....
Auditoribüroo ELSC AS

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

J. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korregeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21. April 2008.....
Signature/alkiri.....
Auditoribüroo EL30 AS 13

bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

M. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

N. Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. AS-i Emajõe Ärikeskus seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtte;
- c) sidusettevõtte;
- d) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju AS-i Emajõe Ärikeskus ärilistele otsustele;
- f) punktis e kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud Identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
Signature/alkiri.....K. Kivimäe.....
Auditor/büroo ELCS AS

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	3 238	425
<i>sh Ostjatelt laekumata arved</i>	3 401	516
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-163	-91
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	0	4 917
Muud lühiajalised nõuded	3 964	62 431
<i>sh Nõuded tütarettevõtjate vastu (lisa 21)</i>	341	58 129
<i>Muud nõuded</i>	3 623	4 302
Ettemaksed teenuste eest	6	8
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 208	67 781

2007. aastal on hinnatud lootusetult laekuvaks nõudeid kogusummas 35 tuhat krooni (2006: ei ole). Arvestust selliste nõuete üle peetakse edaspidi bilansiväliselt.

Muude nõuetena kajastub antud lühiajaline laen OÜ-le Dorpat summas 3 610 tuhat krooni ning sellelt arvestatud intress 13 tuhat krooni.

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	586	4 917	0
Üksikisiku tulumaks	0	3	0	2
Sotsiaalmaks	0	9	0	6
Muud maksud	0	2	0	0
Kokku	0	600	4 917	8

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettevõtjate aktsiad (lisa 5)	97 532	97 213
Pikaajalised nõuded (lisa 21)	25 550	11 903
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	123 082	109 116

Pikaajaliste nõuetena kajastuvad tütarettevõtjatele AS-le Ülikoolilinna Ärikeskus antud laen summas 20 550 tuhat krooni ja AS-le Station Hotel summas 5 000 tuhat krooni. Laenusummade tagastamise tähtaeg on 31.12.2016.a ja laenuintress on 1% + 6 kuu Euribor aastas.



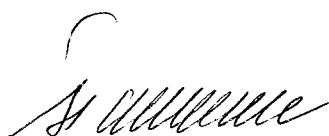
Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/alkiri.....K. Kivimägi.....
 Auditor/büroo ELCS AS

Lisa 5 Tütarettevõtjad

2007. a omas AS Emajõe Ärikeskus osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht Põhitegevus	AS Ülikoolilinna Ärikeskus		AS Station Hotel		KOKKU	
	Eesti		Eesti			
	Kinnisvara haldamine		Kinnisvara haldamine			
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aasta alguses						
Osaluse %	100	100	100	100		
Osaluse bilansiline väärtus	77 393	374	19 820	348	97 213	722
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	77 393	374	19 820	348	97 213	722
Aruandeaasta tehingud						
Omakapitali suurendamine	0	77 056	0	20 193	0	97 249
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	756	-37	-437	-721	319	-758
Aasta lõpul						
Osaluse %	100	100	100	100		
Osaluse bilansiline väärtus	78 149	77 393	19 383	19 820	97 532	97 213
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	78 149	77 393	19 383	19 820	97 532	97 213

11. jaanuaril 2007 loodi uus firma – OÜ Dorpat – osakapitaliga 40 tuhat krooni. OÜ Dorpat loomise eesmärgiks ja peamiseks tegevuseks on 2007. aastal valminud hotelli "Dorpat" opereerimine ja majandamine. 24. augustil 2007. aastal müüdi OÜ Dorpat nõukogu esimehega seotud ettevõttele AS Rondam nominaalhinnaga 40 tuhat krooni. Tasumine osa eest toimus rahas.



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2006	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	72 216	70	-22	72 264
Kokku	72 216	70	-22	72 264
Kulum				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-25 599	-2 449	12	-28 037
Kokku	-25 599	-2 449	12	-28 037
Jääkmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	46 617	-2 379	-10	44 228
Kokku	46 617	-2 379	-10	44 228

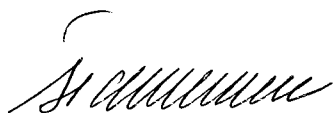
	Saldo 31.12.2005	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	72 018	1 256	-1 058	72 216
Bussijaam	10 063	0	-10 063	0
Muud kinnisvaraobjektid	2 105	0	-2 105	0
Kokku	84 186	1 256	-13 226	72 216
Kulum				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-23 185	-2 462	48	-25 599
Bussijaam	-1 018	-74	1 092	0
Muud kinnisvaraobjektid	-32	-2	34	0
Kokku	-24 235	-2 538	1 174	-25 599
Jääkmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	48 833	-1 206	-1 010	46 617
Bussijaam	9 045	-74	-8 971	0
Muud kinnisvaraobjektid	2 073	-2	-2 071	0
Kokku	59 951	-1 282	-12 052	46 617

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aruandeaastal lisandus büroohoone soetusmaksumusele 70 tuhat krooni (2006: 1 256 tuhat krooni), tehti siseviimistlustöid büroohoone 10. ja 12. korrusel. Seoses 10. korrusel toimunud üürniku vahetusega kanti maha eelnev siseviimistlus jääkväärtusega 10 tuhat krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks (lisa 19).

Kinnisvarainvesteeringutest saadava kasutusrenditulu kohta vt ka lisa 8 ja lisa 12.

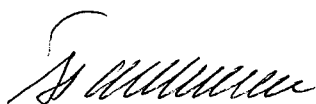


Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21. aprill 2008.....
 Signature/alkiri..... [Signature].....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 7 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara liikumine	Saldo 31.12.2006	Soetus	Väljaminek	Arvestus perioodi kulum	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus					
Ehitised	173	0	0	0	173
Masinad ja seadmed	1 111	0	0	0	1111
Muu	90	0	0	0	90
Lõpetamata ehitus	255	90	0	0	345
Kokku	1 629	90	0	0	1 719
Kulum					
Ehitised	-130	0	0	-12	-142
Masinad ja seadmed	-749	0	0	-34	-783
Muu	-27	0	0	-22	-49
Kokku	-906	0	0	-68	-974
Jääkmaksumus					
Ehitised	43	0	0	-12	31
Masinad ja seadmed	362	0	0	-34	328
Muu	63	0	0	-22	41
Lõpetamata ehitus	255	90	0	0	345
Kokku	723	90	0	-68	745

Materiaalse põhivara liikumine	Saldo 31.12.2005	Soetus	Väljaminek	Arvestus perioodi kulum	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus					
Ehitised	127	46	0	0	173
Masinad ja seadmed	1 099	12	0	0	1 111
Muu	95	50	-55	0	90
Lõpetamata ehitus	384	255	-384	0	255
Kokku	1 705	363	-439	0	1 629
Kulum					
Ehitised	-127	0	0	-3	-130
Masinad ja seadmed	-700	0	0	-49	-749
Muu	-42	0	28	-13	-27
Kokku	-869	0	28	-65	-906
Jääkmaksumus					
Ehitised	0	46	0	-3	43
Masinad ja seadmed	399	12	0	-49	362
Muu	53	50	-27	-13	63
Lõpetamata ehitus	384	255	-384	0	255
Kokku	836	363	-411	-65	723



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21. aprill 2008
 Signature/alkiri..... *E. Kivimäe*
 Auditoribüroo ELSS AS

Materiaalse põhivarana on arvele võetud sellised büroohoone objektid, mida saab üürituluobjektiks olevast büroohoonest kui tervikust käsitleda eraldiseisvatena (sh büroohoones asuv saun ja selle eriosad; telefonikeskjaam; keskkütte katel, mis tagab soojatootmise ka kaasomanikele; muu inventar).

Lõpetamata ehituse real kajastatakse kõikide objektide ehituskulusid kuni nende valmimiseni. Bilansikuupäeva seisuga kajastub lõpetamata ehitusena Turu, Väike-Turu ja Emajõe vahelise ala tänavate ja parklate rekonstrueerimise projekteerimine (liikluskorraldus, tehnovõrkude lahendus ja geodeetilised mõõdistustööd) summas 255 tuhat krooni (2006: 255 tuhat krooni) ning reaktiivenergia kondensaatorpatareide soetamine Ärikeskuse büroohoonesse summas 90 tuhat krooni. Lõplik paigaldamine toimub 2008. aastal.

Lisa 8 Kasutusrent

AS Emajõe Ärikeskus büroopinnad on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada peale kolmekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritav kinnisvara:

	2007	2006
Ärikeskuse büroohoone		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 6,12)	12 035	10 828
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-2 055	-3 517
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	9 980	7 311
Bussijaam		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 6,12)	0	360
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	0	-6
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	0	354

Bussiterminali hoone anti üle tütarettevõtja AS Ülikoolilinna Ärikeskus valdusesse 01. märtsil 2006.a. 2007. aasta tulud kajastuvad juba tütarettevõtja aruandes.

	31.12.2007	31.12.2006
Saadud kasutusrenditulu (lisa 6, 12)	12 035	11 188
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest üürilepingutest:	2 626	2 661
<i>sh kuni 1 aasta</i>	2 626	2 661



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 11. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....
 Auditeeritud ELSS AS

Lisa 9 Laenukohustused

	Tagasi maksta		
	Saldo 31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Muud laenud	11 503	0	11 503
Kokku	11 503	0	11 503

	Tagasi maksta		
	Saldo 31.12.2006	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	19 700	19 700	0
Pikaajalised pangalaenud	10 930	10 930	0
Muud laenud	24 851	0	24 851
Kokku	55 481	30 630	24 851

Laenud:

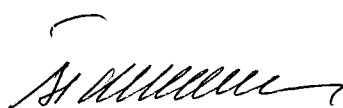
Laenu andja	Intressi määr	Laenu limiit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2006	Tasutud laenu 2007.a	Laenu jääk 31.12.2007
Hansapank	EURIBOR + 2,2%	18 402	04.02.2008	4 670	4 670	0
Hansapank	EURIBOR + 2,2%	9 000	30.12.2011	6 260	6 260	0
AS Estiko	5% aastas	10 351	31.12.2008	10 351	5 348	5 003
Rondam AS	EURIBOR + 1%	30 000	31.03.2016	14 500	8 000	6 500
Hansapank arvelduskrediit	3,35 % aastas	22 000	31.12.2007	19 700	19 700	0
KOKKU				55 481	43 978	11 503

Aruandeaastal refinantseeriti kõik AS-lt Hansapank võetud laenud tütarettevõtja AS Ülikoolilinna Ärikeskus poolt ning sellest tekkinud kohustus tasaarveldati AS Ülikoolilinna Ärikeskus vastu olnud nõuetega (2006.a. müüdud Turu 2 kinnistu).

Kõik ettevõtja võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon pikaajaliste võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	1 292	10 705
Võlad töövõtjatele	49	52
Maksuvõlad (lisa 3)	600	8
Muud võlad	176	3 131
sh Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 21)	67	2 971
Intressivõlad	31	70
Muud võlad	78	90
Võlad ja ettemaksed kokku	2 117	13 896



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/alkidri.....[Signature].....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 11 Omakapital

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 18 000 000 krooni. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 72 000 200 kroonini.

Aktsiate nimiväärtus on 10 krooni. Kõik aktsiad on ühte liiki. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiad, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 127 203 (2006: 117 867 tuhat krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 100 490 tuhat krooni (31. detsembril 2006: 91 936 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 26 713 tuhat krooni (31. detsembril 2006: 25 931 tuhat krooni).

Lisa 12 Müügitulu

EMTAK Tegevusala	2007	2006
68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (lisa 8)	12 035	11 188
68329 Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6 332	3 839
Kokku	18 367	15 027

Lisa 13 Müüdnud teenuste kulu

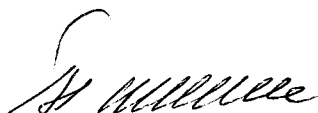
	2007	2006
Muutuvkulud	-105	-3 675
Kinnisvara haldamiskulud	-7 333	-3 279
sh kulum	-2 514	-2 603
Kokku	-7 438	-6 954

Lisa 14 Turustuskulu

	2007	2006
Juhtimiskulud	-271	-126
Reklaam	-2	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-106	-53
Kokku	-379	-181

Lisa 15 Üldhalduskulud

	2007	2006
Juhtimiskulud	-1 156	-1 066
Muud üldhalduskulud	-42	-168
Kokku	-1 198	-1 234



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 16 Muud äritulud

	2007	2006
Tulu põhivara müügist	0	16 389
Kahjude hüvitus, saadud viivised	8	38
Kokku	8	16 427

Lisa 17 Muud ärikulud

	2007	2006
Kahjum põhivara mahakandmisest (lisa 6)	-10	-1
Muud	-1	-63
Muud ärikulud kokku	-11	-64

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

	2007	2006
Finantstulud-ja kulud investeeringuult		
tütarettevõtetesse (lisa 5)	319	-758
Intressikulud	-1 077	-1 843
<i>sh pangalaenu intress</i>	-20	-619
<i>sh arvelduskrediidi intress</i>	-348	-398
<i>sh intressid kontserniettevõtjatele (lisa 21)</i>	-336	-336
<i>sh intressid ematettevõtjale (lisa 21)</i>	-373	-490
Kahjum valuutakursi muutusest	-1	-8
Muud finantstulud ja -kulud	1 238	1 054
<i>sh intressitulud</i>	1 238	1 054
Finantstulud ja -kulud kokku	479	-1 555

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2007.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

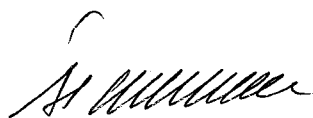
	Vara	Pandi/tagatise väärtus	Pandipidaja
Hüpoteek hoonestusõigusele	Soola 8 Tartu	55 000	Hansapank
Ühishüpoteek kinnistule	Soola 8 Tartu	mõtteline osa 4200/8531 536 000 000	Hansapank

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2007 järgmised käendused:

1. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoollinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule.

AS Emajõe Ärikeskus juhtkonna hinnangul ei kaasne AS Emajõe Ärikeskus poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
 Audiitoribüroo ELSS AS

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtja on AS Rondam Grupp.

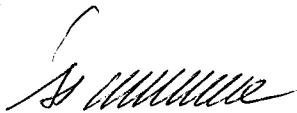
AS Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Hansapank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-ile Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Estiko-Plastar ja AS Estiko. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

AS Emajõe Ärikeskus on 2007. aastal otnud (kaubad, teenused) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar- ja emaettevõtjad	-54	71 746	0	103
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-2 804	254	-2 856	204
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	-125	2 016	-392	0
Juhtkonnaga seotud ettevõtjad	0	0	-150	0
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	-2 983	74 016	-3 398	307
	Kulu	Tulu	Kulu	Tulu
Tütar- ja emaettevõtjad	0	1 162	0	1 054
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-684	0	-734	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	-373	76	-490	0
Intressitulu ja -kulu kokku	-1 057	1 238	-1 224	1 054

Saldod seotud osapooltega (lühiajalised)	Nõuded ostjate vastu		Võlad tarnijatele	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	341	58 129	0	7
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	67	2 964
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	13	0	31	0
Kokku	354	58 129	98	2 971

Saldod seotud osapooltega (pikaajalised)	Pikaajalised nõuded		Muud pikaajalised võlad	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Tütar- ja emaettevõtjad	25 550	11 903	0	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5 003	10 351
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	0	0	6 500	0
Kokku	25 550	11 903	11 503	10 351



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....21. aprill 2008.....
 Signature/allkiri.....
 Auditor/büroo EL33 AS

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

AS EMAJÕE ÄRIKESKUS 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

17.06......2008 otsusega, allkirjastamine 17.06...... 2008:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	<u>17.06.2008</u>	<u>[Signature]</u>
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	<u>17.06.2008</u>	<u>[Signature]</u>
Nõukogu liige	Tarmo Noop	<u>17.06.2008</u>	<u>[Signature]</u>
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	<u>17.06.2008</u>	<u>[Signature]</u>

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	117 866
Aruandeaasta puhaskasum	9 828
Jaotamata kasum kokku	127 694
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
• Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks	-491
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	127 203

Ain Tammvere
Juhatuse esimees

Tartu, 14. aprill 2008

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS EMAJÕE ÄRIKESKUS AKTSIONÄRIDELE

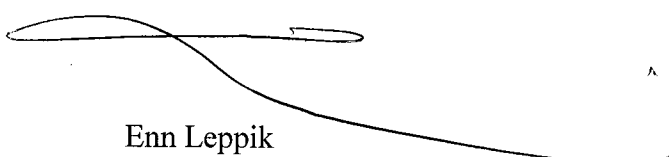
Oleme kontrollinud AS Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2007, perioodi 01.01.2007 - 31.12.2007 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2007.a. majandustulemuseks 9 828 tuh. krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2007 .a. 178 335 tuh. krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Emajõe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2007 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 21. aprillil 2008

Audiitorbüroo ELSS AS



Enn Leppik

vannutatud audiitor



Margit Leppik

vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : 7 301 330 - Fax : 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA