

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

2006 64655

la

**AS EMAJÕE ÄRIKESKUS
TARTU**

2005.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistri kood:	10171197
Aadress:	Soola 8 51013 Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	372 7308 300
Faks:	372 7308 301
E-mail:	arikeskus@arikeskus.ee
Interneti koduleht:	www.arikeskus.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara üürimine ja haldamine
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005 - 31.12.2005

Si MUMMA

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS	3
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	16
Lisa 3 Maksud.....	16
Lisa 4 Tütarettevõtjad.....	16
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 6 Materiaalne põhivara	18
Lisa 7 Kasutusrent.....	19
Lisa 8 Laenukohustused	20
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Muud võlad	21
Lisa 11 Omakapital	21
Lisa 12 Müügitulu	21
Lisa 13 Müüitud teenuste kulu	22
Lisa 14 Turustuskulu.....	22
Lisa 15 Üldhalduskulud	22
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 17 Finantsriskid	23
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	24
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused.....	25
Lisa 21 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	25
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	26
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	27
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	28



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, tüürimine ja müük.

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 2005 kuulub 84 protsenti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (s.o 4 683 m² kasulikku pinda).

AS-i Emajõe Ärikeskus halduspiirkonda kuulub ka kinnistu Turu 2/Soola 4 (uus bussijaam).

AS-i Emajõe Ärikeskus emaettevõtteks on AS Rondam Grupp.

TEGEVUSARUANNE**Olulised sündmused 2005**

Emajõe Ärikeskuse büroohoone:

Emajõe Ärikeskuse büroohoone vakantsus on ca 7% (2004.a lõpus oli vastav näitaja 18%). Suurimad üürnikud on IT firma OÜ Playtech Estonia 34 %-iga kogu üüritavast pinnast ning kingakaubamaja AS BWT King 20 %-iga kogu üüritavast pinnast.

Aruandeaastal alustati seni tühjana seisnud büroohoone kolmanda korruse väljaehitamist. Töö lõpetamine ja üürnikule ruumide üleandmine oli planeeritud 2006. a veebruari kuusse.

Vahetus pikaajaline üürnik I korrusel (Tele2 asemel tuli kiirilaenude pakkuja Kagu OÜ). Hoone 6-ndale korrusele lisandus uue üürnikuna B.Braun Medical OÜ ning 10.ndale korrusele kinnisvarafirma Prohaus Arendus OÜ.

Emajõe Ärikeskuse III etapi arendus:

- Soola 8 ja Turu 2 kinnistutele hoonestuse rajamise arendustegevus;
- uude keskusesse rajatava kino operaatori otsimine ja leidmine - "Baltic Multiplex Venture";
- kino ruumiprogrammi koostamine ning multipleks kino projekteerimine;
- kaubanduskontseptsiooni väljatöötamine - kahele esimesele korrusele tulevad ca 9 000 m² pinnale moe- ja vabaajakaubad;
- eelprojekti koostamine;
- ehitusloa taotlus ja selle saamine 12.12.2005.a;
- ehitusaegse ja ehitusjärgse liikluskorralduse väljatöötamine, selle kaitsmine ning kinnitamine Tartu Linnavalitsuses.

Rajatava keskuse kino projekteerisid Kanada arhitektid, sisekujunduse osas on kokkulepped Inglise sisekujundajatega.

Majandusnäitajad:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2005	2004	juurdekasv	
Käive	16 184	14 441	1 743	12%
Puhaskasum	6 668	4 732	1 936	41%



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Brutorentaablus (<i>brutokasum/netokäive</i>)	53,4%	52,7%	-	0,73%	1 0. 07. 2006
Ärirentaablus (<i>ärikasum/netokäive</i>)	46,3%	41,8%	-	4,54%	
Puhasrentaablus (<i>puhaskasum/netokäive</i>)	41,2%	32,8%	-	8,44%
Omakapitali rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmine omakapital</i>)	18,6%	15,7%	-	2,91%	
Varade rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmised varad</i>)	9,5%	7,0%	-	2,51%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>)	77%	3%	-	74%	
Omakapitalimäär (<i>omakapital/varad</i>)	54%	48%	-	6%	

Aastal 2005 teeniti ruumide üürilt 12 485 (2004: 11 454) tuhat krooni, kommunaalteenuste müügilt 2 519 (2004: 2 675) tuhat krooni ning muude teenuste ning kaupade müügilt 1 180 (2004: 312) tuhat krooni.

Tööjõukuludeks koos sotsiaalmaksudega arvestati kokku 311 tuhat krooni (2004: 278 tuhat krooni).

Keskmiselt töötas aruandeperioodil AS-is Emajõe Ärikeskus 3 töötajat, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt juhtimislepingutele tasuti AS-ile Estiko ja Estiko Investeeringute AS-ile.

Eeldatavad arengusuunad aastaks 2006

- III etapi projekteerimise lõpetamine;
- ehitushanke korraldamine ning ehituse alustamine;
- ehitusaegse parkimise (ajutiste parklate rajamine) ja liikluse korraldamine.

Ain Tammvere
Juhatuse liige



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

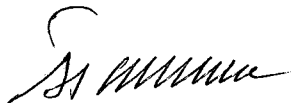
10. 07. 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 25 toodud AS-i Emajõe Ärikeskus 2005. 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 ettevõtte.



Juhatusesimees
Ain Tammvere

Tartu, 20. märts 2006. a

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u> H.L. </u>
Kuupäev/date <u> 29.03.06 </u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha		8	10
Nõuded ja ettemaksed	2,3	10 867	397
Käibevara kokku		10 875	407
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	722	400
Kinnisvarainvesteeringud	5	59 951	62 802
Materiaalne põhivara	6	836	4 184
Põhivara kokku		61 509	67 386
VARAD KOKKU		72 384	67 793
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	10 048	9 003
Võlad ja ettemaksed	9,10	4 022	3 258
Lühiajalised kohustused kokku		14 070	12 261
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	10 930	17 608
Muud pikaajalised võlad	10	8 254	5 387
Pikaajalised kohustused kokku		19 184	22 995
KOHUSTUSED KOKKU		33 254	35 256
Omakapital			
Aktsiakapital	11	25 000	25 000
Ülekurss	11	10 200	10 200
Kohustuslik reservkapital		417	181
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-3 080	-7 575
Aruandeaasta kasum		6 593	4 731
OMAKAPITAL KOKKU		39 130	32 537
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		72 384	67 793

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.L.</u> Kuupäev/date <u>29.03.06</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	12	16 184	14 441
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-7 541	-6 834
Brutokasum		8 643	7 607
Turustuskulud	14	-19	-133
Üldhalduskulud	15	-1 181	-1 532
Muud äritulud		61	89
Muud ärikulud		-11	-1
Ärikasum		7 493	6 030
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	4	-78	0
Intressikulud		-812	-1 286
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-10	-10
Muud finantstulud ja -kulud		0	-3
Finantstulud ja -kulud kokku		-900	-1 299
Aruandeaasta puhaskasum		6 593	4 731

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.L.
 Kuupäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Rahavoogude aruanne**

(tuhandetes kroonides; otsene meetod)

10.07.2006

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		18 656	16 891
Ostjatelt		18 472	16 887
Muudest lühiajalistest nõuetest		184	4
VÄLJAMAKSED		-7 627	-7 424
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-6 001	-5 334
Maksudeks		-1 357	-1 900
Töötasudeks		-246	-166
Muud väljamaksed		-23	-24
Rahavood äritegevusest kokku		11 029	9 467
Rahavood investeerimistegevusest			
VÄLJAMAKSED		-7 544	-2 464
Materiaalse põhivara eest	5,6	-7 144	-2 064
Finantsinvesteeringute soetus	4	-400	-400
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-7 544	-2 464
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED		5 143	1 226
Saadud laenu kontsernigrupi kuuluvalt ettevõtjalt	10,18	3 000	0
Saadud arvelduskrediiti	8	2 143	1 226
VÄLJAMAKSED		-8 630	-8 329
Pangalaenude tagasimakse	8	-7 777	-7 012
Tasutud intressi		-843	-1 303
Muude finantskulude tasumine		-10	-14
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		-3 487	-7 103
Rahavood kokku:		-2	-100
RAHA ALGSALDO		10	110
RAHA LÕPPSALDO		8	10

Initsialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.L.
 Kuupäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**Omakapitali muutuste aruanne**
(tuhandetes kroonides)

10.07.2006

	Aktsiakapital	Aažio	Reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Omakapital					
31.12.2003	25 000	10 200	0	-7 394	27 806
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	181	-181	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	4 731	4 731
Omakapital					
31.12.2004	25 000	10 200	181	-2 844	32 537

	Aktsiakapital	Aažio	Reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Omakapital					
31.12.2004	25 000	10 200	181	-2 844	32 537
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	236	-236	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	6 593	6 593
Omakapital					
31.12.2005	25 000	10 200	417	3 513	39 130

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.L.</u> Kuupäev/date <u>29.03.06</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--



Raamatupidamise aastaaruande lisad

10.07.2006

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Emajõe Ärikeskus 2005. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel 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 emaettevõttele AS Rondam Grupp, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

A. Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast ja millest tulenevalt muudeti alljärgnevat arvestuspõhimõtteid:

1. Laenukohustuste klassifitseerimine lühiajaliseks - vastavalt RTJ 2 nõuetele kajastatakse laenukohustus, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajalisteks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, bilansis lühiajalisena. Samuti kajastatakse laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu, lühiajaliste kohustustena. Varasematel perioodidel kajastati kõiki selliseid laenukohustusi pikaajalistena. Seisuga 31. detsember 2005 on laenukohustused, mis refinantseeriti pikaajalisteks peale bilansipäeva, kajastatud lühiajaliste laenukohustustena. Kuna sarnane olukord eksisteeris ka seisuga 31. detsember 2004, on korrigeeritud ka eelmise perioodi võrdlusandmeid.
2. Müügiotel põhivara – vastavalt RTJ 5 nõuetele on ettevõtte müügiotel põhivara kriteeriumitele vastavad põhivarad ümber klassifitseerinud käibevaraks bilansikirjele „Müügiotel põhivarad“, lõpetades nende amortiseerimise ning kajastades varasid kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.
3. Põhivara parenduste kapitaliseerimine (materiaalne põhivara ja soetusmaksumuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud) – vastavalt RTJ 5 lisatakse parendustega seotud kulutused põhivara seotusmaksumusele, juhul kui need vastavad materiaalse põhivara definitsioonile ja vara kajastamise kriteeriumile. Varasematel perioodidel sõltus parenduste kapitaliseerimine sellest, kas need tõstavad vara tootlustaset kõrgemale algsest tootlustasemest.
4. Põhivara amortisatsiooniarvestus – vastavalt RTJ 5 nõuetele on aruandeaastal lõpetatud põhivaralt amortisatsiooni arvestamine, kui vara lõppväärtus (s.t summa mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna miinus müügikulutused, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes) ületab bilansilist jääkmaksumust.
5. Põhivaraobjekti komponentidena arvestamine – vastavalt RTJ 5 nõuetele kajastatakse üksteisest eristatavatest ning erinevate kasulike eluigadega komponentidest koosnevaid materiaalse põhivara objektide komponente eraldi varaobjektidena ning määratakse neile vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.
6. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega seotud kulutuste kajastamine – vastavalt RTJ 9 nõuetele on kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatud rendileandja bilansis varana ning amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Varasematel perioodidel kajastati sellised kulud koheselt kuluna.

Juhendite muudatuste rakendamine ei põhjutanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

2005.a jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.L.</u> Kuupäev/date <u>29.03.06</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn	10
---	----



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSEANDMISÜHIC

esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdandite esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

10.07.2006

B. Raha ja ekvivalendid

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

C. 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.

D. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on tildjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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.

E. Tütarettevõtjad

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

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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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 tütaretevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütaretevõtjate aktsiad ja osad“.

TÄRKLINNAKONNUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

F. 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 akumulieeritud 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.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärset mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

G. 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 mittetagastatavad 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.L.</u> Kuupäev/date <u>29.03.06</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

- Rajatised 5 -20 aastat
- Masinad ja seadmed 3-20 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2,5-5 aastat

10.07.2006

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 "müügiototel 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.

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.

H. 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 õiglase 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.

I. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulud kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>HL</u>
Kuupäev/date	<u>29.03.06</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtjas sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisühemõtetest. Kasutusrendimaksud 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.

J. 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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud 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.

K. Ettevõtja tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

L. 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 mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses, 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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULENUD

10. 07. 2006

N. 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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10.07.2006

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded ostjate vastu	452	316
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	490	355
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-38	-39
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	246	69
Muud nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 18)	10 157	0
Ettemaksed teenuste eest	12	12
Nõuded ja ettemaksed kokku	10 867	397

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks (lisa 2)	246	0	69	0
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	3
Sotsiaalmaks	0	8	0	7
Muud maksud	0	2	0	1
Kokku	246	14	69	12

Lisa 4 Tütarettevõtjad

2005. a omas AS Emajõe Ärikeskus osalust järgmistes tütaretevõtetes:

Asukoht	AS Ülikoollinna		KOKKU
	Ärikeskus	AS Station Hotel	
	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine	Kinnisvara haldamine	
Osaluse % aasta alguses	100	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	400	0	400
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	400	0	400
Omandatud osalused			
Omandatud osaluse %	-	100	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	400	400
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	-26	-52	-78
Osaluse % aasta lõpus	100	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	374	348	722
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	374	348	722

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid/initials H.L.

Kuupäev/date 29.03.06

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Aruandeaasta septembris tegi AS Emajõe Ärikeskus sissemaksle loodava tütarettevõtja AS Station Hotel aktsiakapitali summas 400 000 krooni. Uue tütarettevõtja aktsiakapital koosneb 40 aktsiast nimiväärtusega 10 000 krooni.

07.12.2005. sõlmiti notariaalne tehing, millega AS Emajõe Ärikeskus andis tütarettevõtja AS Station Hotel aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle kinnistu Soola 8, mille väärtuseks on 20 064 tuhat krooni. Mitterahalise sissemaksena on AS Emajõe Ärikeskus täielikult tasunud talle kuuluma hakkava 960 kümne tuhande (10 000,-) kroonise nimiväärtusega aktsia eest. Iga aktsia lastakse välja ülekursiga 10 900 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 ja aastaaruande koostamise hetkeks (20.03.2006) on nimetatud tehing veel kajastamata (vt lisa 19) kuna on Äriregistris registreerimata.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2003	Lisandus	Saldo 31.12.2004		Saldo 31.12.2004	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2005				
Soetusmaksumus												
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	56 482	15 412	71 894	Emajõe Ärikeskuse büroohoone	71 894	124	0	72 018				
<i>sh äriühenduse käigus lisandunud</i>	0	14 412	14 412	Bussijaam	10 063	0	0	10 063				
Bussijaam	10 063	0	10 063	Muud kinnisvaraobjektid	3 014	0	909	2 105				
Muud kinnisvaraobjektid	3 014	0	3 014	Kokku	84 971	124	909	84 186				
Kokku	69 559	15 412	84 971	Kulum								
Kulum												
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-14 600	-6 063	-20 663	Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-20 663	-2 522	0	-23 185				
<i>sh äriühenduse käigus lisandunud</i>	0	-3 615	-3 615	Bussijaam	-573	-445	0	-1 018				
Bussijaam	-131	-442	-573	Muud kinnisvaraobjektid	-933	-8	909	-32				
Muud kinnisvaraobjektid	-926	-7	-933	Kokku	-22 169	-2 975	-909	-24 235				
Kokku	-15 657	-6 512	-22 169									
Jääkmaksumus												
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	41 882	9 349	51 231	Emajõe Ärikeskuse büroohoone	41 882	9 349	51 231	51 231				
<i>sh äriühenduse käigus lisandunud</i>	0	10 797	10 797	Bussijaam	9 932	-442	9 490	9 490				
Bussijaam	9 932	-442	9 490	Muud kinnisvaraobjektid	2 088	-7	2 081	2 081				
Muud kinnisvaraobjektid	2 088	-7	2 081	Kokku	53 902	8 900	62 802	62 802				
Kokku	53 902	8 900	62 802									



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initiaalid/initials H.L.
 Koopäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Jääkmaksumus

Emajõe Ärikeskuse büroohoone	51 231	-2 398	0	48 833
Bussijaam	9 490	-445	0	9 045
Muud kinnisvaraobjektid	2 081	-8	0	2 073
Kokku	62 802	-2 851	0	59 951

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks. Aruandeaastal lisandus büroohoone soetusmaksumusele 124 tuhat krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks (lisa 16).

Kinnisvarainvesteeringutest saadava kasutusrenditulu kohta vt ka lisa 7 ja lisa 12.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara liikumine	Saldo 31.12.2003	Soetus	Väljaminek	Arvestus perioodi kulum	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	127	0	0	0	127
Masinad ja seadmed	1 058	26	0	0	1 084
Muu	218	24	0	0	242
Lõpetamata ehitus	1 562	3 011	-987	0	3 586
Kokku	2 965	3 061	-987	0	5 039
Kulum					
Maa ja ehitised	-72	0	0	-25	-97
Masinad ja seadmed	-501	0	0	-97	-598
Muu	-123	0	0	-37	-160
Kokku	-696	0	0	-159	-855
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	55	0	0	-25	30
Masinad ja seadmed	557	26	0	-97	486
Muu	95	24	0	-37	82
Lõpetamata ehitus	1 562	3 011	-987	0	3 586
Kokku	2 269	3 061	-987	-159	4 184
	Saldo	Soetus	Väljaminek	Arvestus	Saldo
	31.12.2004			perioodi	31.12.2005
				kulum	
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	127	0	0	0	127
Masinad ja seadmed	1 084	15	0	0	1 099
Muu	242	0	-147	0	95
Lõpetamata ehitus	3 586	6 949	-10 151	0	384
Kokku	5 039	6 964	-10 298	0	1 705
Kulum					
Maa ja ehitised	-97	0	0	-30	-127
Masinad ja seadmed	-598	0	0	-102	-700
Muu	-160	0	144	-26	-42
Kokku	-855	0	144	-158	-869

Initialiseeritud ainult identifikatsiooniks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.L.
 Kuupäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Jääkmaksumus

Maa ja ehitised	30	0	0	-30	0
Masinad ja seadmed	486	15	0	-102	399
Muu	82	0	-3	-26	53
Lõpetamata ehitus	3 586	6 949	-10 151	0	384
Kokku	4 184	6 964	-10 154	-158	836

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtjatele seni lõpetamata ehitusena arvel olnud Ärikeskuse III etapi arendusega seotud tööd ja projektid kogumaksumusega 10 miljonit krooni (vt lisa 18).

Materiaalse põhivarana on arvele võetud sellised büroohoone objektid, mida saab üürituluobjektiks olevast büroohonest kui tervikust käsitleda eraldiseisvatena (sh bürooones 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 büroohoone 3. korruse väljaehitamise seotud tööd. Ehituse valmimise ja üüripinna üleandmise tähtaeg on 01. veebruaril 2006 a.

Lisa 7 Kasutusrent

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

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritav kinnisvara:

	2005	2004
Ärikeskuse büroohoone		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5,12)	10 325	9 294
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-2 615	-2 105
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	7 710	7 189
Bussijaam		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 5,12)	2 160	2 160
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-25	-21
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	2 135	2 139

Bussijaamahoone halduskulud kaetakse peamiselt põhiüürniku AS-i GoBus poolt.

	31.12.2005	31.12.2004
Saadud kasutusrenditulu (lisa 7, 12)	12 485	11 454
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest üürilepingutest:	17 418	19 115
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	4 818	4 355
<i>1-5 aastat</i>	8 640	8 640
<i>üle 5 aasta</i>	3 960	6 120

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Lisa 8 Laenukohustused

	Tagasi maksta			
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	3 370	3 370	0	0
Pikaajalised pangalaenud	17 609	6 678	9 569	1 362
Kokku	20 979	10 048	9 569	1 362

	Tagasi maksta			
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	1 226	1 226	0	0
Pikaajalised pangalaenud	25 385	7 777	15 118	2 490
Kokku	26 611	9 003	15 118	2 490

Pangalaenud:

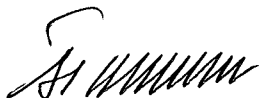
Intressi määr	Laenu limiit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2004	Saadud laenu 2005.a	Tasutud laenu 2005.a	Laenu jääk 31.12.2005
EURIBOR + 2,2%	25 000	28.06.2006	4 211	0	2 765	1 446
EURIBOR + 2,2%	18 402	04.02.2008	12 766	0	3 960	8 806
EURIBOR + 2,2%	9 000	30.12.2011	8 408	0	1 051	7 357
Arvelduskrediit						
3,35 % aastast	3 500	31.12.2006	1 226	2 144	0	3 370
KOKKU			26 611	2 144	7 776	20 979

Aruandeaastal suurendati arvelduskrediidi limiiti 3 500 tuhande kroonini. Seisuga 31. detsember 2005 oli sellest kasutatud 3 370 tuhat krooni. Arvelduskrediidi kasutamise intressimäär on 3,3%-i aastast kasutatud summalt. Arvelduskrediidi tagamiseks on kontsernigrupi kuuluva ettevõtte AS Estiko käendus.

Kõik ettevõtja võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon pikaajaliste võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisa 16.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Võlad tarnijatele	540	797
Võlad töövõtjatele	39	48
Maksuvõlad (lisa 3)	14	11
Muud võlad (lisa 10)	3 429	2 336
Saadud ettemaksed	0	66
Võlad ja ettemaksed kokku	4 022	3 258



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10.07.2006

Lisa 10 Muud võlad

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			Tagasimakse tähtaeg
	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 18)	11 547	3 293	8 254	31.12.2007
Intressivõlad	21	21	0	-
Muud viitvõlad	115	115	0	-
Kokku	11 683	3 429	8 254	

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			Tagasimakse tähtaeg
	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 19)	7 651	2 264	5 387	31.12.2007
Intressivõlad	22	22	0	-
Muud viitvõlad	26	26	0	-
Muud tulevaste perioodide tulud	24	24	0	-
Kokku	7 723	2 336	5 387	

Aruandeaastal andis AS Estiko, kui konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte laenu 3 000 tuhat krooni Ärikeskuse III etapi arendustegevuse jätkamiseks. Laenu tagasimakse tähtpäev on 31.12.2007.a, intressimäär 3,2 % aastas. Vt ka lisa 18.

Kõik muud pikaajalised võlad on ilma tagatiseta. Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

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 vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2005 moodustas 3 254 (2004: -2 900) tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 506 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 748 tuhat krooni. Seisuga 31. detsember 2004 ei olnud omanikele võimalik dividende välja maksta.

Lisa 12 Müügitulu

	2005	2004
Üüritulud (büroohoone + bussijaam)	12 485	11 454
Kommunaalteenused ja side	2 519	2 675
Muud teenused ja kaubad	1 180	312
Kokku	16 184	14 441



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Üüritulu jaotus põhiobjektide lõikes on toodud lisa 5 ja 7.

10. 07. 2006

Lisa 13 Müüdnud teenuste kulu

	2005	2004
Muutuvkulud	1 767	1 757
Püsikulud	5 774	5 077
<i>sh kulum</i>	3 134	3 056
Kokku	7 541	6 834

Lisa 14 Turustuskulu

	2005	2004
Töötasu või juhtimiskulu	2	37
Reklaam	14	57
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	3	39
Kokku	19	133

Lisa 15 Üldhalduskulud

	2005	2004
Töötasu ja juhtimiskulud	492	1 454
Muud üldhalduskulud	689	78
Kokku	1 181	1 532

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Emajõe Ärikeskus poolt saadud investeerimislaenude (vaata ka lisa 5 ja lisa 8) tagatiseks on panditud järgmised varad:

	Vara	Pandi/tagatise väärtus	Pandipidaja
Hüpoteek hoonestusõigusele	Soola 8 Tartu	56 000	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	Turu 2 Tartu	9 000	Hansapank

Käendused ja vastastikused garantiid (laenulimiidi summas, tuhandetes kroonides):

1	AS Estiko käendus AS Emajõe Ärikeskus laenu katteks	10 000	Hansapank
2	AS Emajõe Kaubahall garantii AS Emajõe Ärikeskus laenudele	37 402	Hansapank
3	Estiko Investeeringute AS garantii AS Emajõe Ärikeskus laenudele	37 402	Hansapank
4	AS Emajõe Ärikeskus garantii AS Emajõe Kaubahall laenudele	11 215	Hansapank
5	AS Emajõe Ärikeskus garantii Estiko Investeeringute AS laenudele	9 900	Hansapank

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2004.

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.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Lisa 17 Finantsriskid

10. 07. 2006

Intressimäärade risk

AS Emajõe Ärikeskus intressimäärade riskid on seotud eelkõige EUR-i 6 kuu EURIBOR'i võimaliku muutumisega, kuna laenud on seotud EURIBOR'i muutustega. Intressimäärade riskid on seotud ka üldise majanduskeskkonna ning pankade keskmiste intressimäärade muutustega

Krediidirisk

AS Emajõe Ärikeskus krediidirisk on seotud peamiselt võimaliku kahjuga, mis võib tekkida kinnisvaraturu olukorra halvenemisest, kuna võetud laenude tagasimaksevõime on seotud AS Emajõe Ärikeskuse büroohoone rahavoogude ja majandustegevuse tasuvusega.

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

AS Emajõe Ärikeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid, sh AS Rondam Grupp konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

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 2005. a ostnud ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Müügid

	2005	2004
AS Ülikoolilinna Ärikeskus	7 174	0
AS Station Hotel	3 092	0
Rondam Grupp AS-iga seotud ettevõtted	222	225
sh AS Estiko	219	222
sh AS Estiko-Plastar	2	0
sh Estiko Investeeringute AS	1	3
Kokku	10 488	225

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtetele seni lõpetamata ehitusena arvel olnud uueneva Ärikeskuse III etapiga seotud projekteerimis- ja arendustööd summas 10 000 tuhat krooni.

AS-ile Estiko on osutatud üüriteenust, ning sellega kaasnevat kommunaal- ja sideteenust. Vastavalt lepingule on üür ühe ruutmeetri kohta 180 krooni.

Ostud

	2005	2004
Rondam Grupp AS-iga seotud ettevõtted	2 086	1 837
sh AS Estiko	706	1 159
sh AS Estiko-Plastar	0	2
sh Estiko Investeeringute AS	1 380	676

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Iniitsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	



Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	262	1 010 077. 2006
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	148	0
Kokku	2 496	2 944

AS Estiko on osutanud juhtimisteenust vastavalt lepingule aasta jooksul summas 401 tuhat krooni (2004: 1 065 tuhat krooni), mobiiltelefoni vahendamise teenust 25 tuhat krooni (2004: 94,3 tuhat krooni). Arvelduskrediidi kasutamise ning laenulepingu järgseid intresse on AS Estiko arvestanud 2005. aastal 280 tuhat krooni (2004. a intresse ei arvestatud).

Estiko Investeeringute AS-ilt on samuti ostetud kinnisvara juhtimise ja haldamisega seotud teenuseid aasta jooksul summas 1 380 tuhat krooni (2004: 925 tuhat krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Tütarettevõtted	10 157	0
sh AS Ülikoolilinna Ärikeskus	7 157	0
sh AS Station Hotel	3 000	0
Lühiajalised nõuded kokku	10 157	0

Rondam Grupp AS-iga seotud ettevõtted	3 293	2 263
sh AS Estiko	2 560	2 141
sh Estiko Investeeringute AS	733	122
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 10)	3 293	2 263

Rondam Grupp AS-iga seotud ettevõtted		
sh AS Estiko (lisa 10)	8 254	5 387
Pikaajalised kohustused kokku (lisa 10)	8 254	5 387

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2005.a moodustatud allahindluseid.

Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

Tütarettevõtjate aktsiakapitali suurendamine

07.12.2005. sõlmiti notariaalne tehing, millega AS Emajõe Ärikeskus andis tütaretevõtja AS Station Hotel aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle kinnistu Soola 8, mille väärtuseks on 20 064 tuhat krooni. Mitterahalise sissemaksena on AS Emajõe Ärikeskus täielikult tasunud talle kuuluma hakkava 960 kümne tuhande (10 000,-) kroonise nimiväärtusega aktsia eest. Iga aktsia lastakse välja ülekursiga 10 900 krooni. Seisuga 31. detsember 2005 ja aastaaruande koostamise hetkeks (20.03.2006) on nimetatud tehing veel kajastamata.

10.02.2006. sõlmiti notariaalne tehing, millega AS Emajõe Ärikeskus andis tütaretevõtja AS Ülikoolilinna Ärikeskus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üle kinnistu Turu 2, mille väärtuseks on 76 605 tuhat krooni. Mitterahalise sissemaksena tasuti aktsiakapitali suurendamisel aktsia eest 25 880 krooni, mis sisaldab ülekursi 15 880 krooni.

Aastaaruande koostamise hetkeks (20.03.2006.a) ei ole aktsiakapitalide suurendamist veel Äriregistrisse kantud.

Hoonestusõiguse üleandmine

Vastavalt 10.02.2006. aastal sõlmitud notariaalsele ostu-müügilepingule müüs AS Emajõe Ärikeskus tütaretevõtjale AS Ülikoolilinna Ärikeskus 17 800 tuhande krooni eest Turu 2 krundi hoonestusõiguse koos selle oluliste osade ja päraldistega, milleks on bussijaama hoone koos seda koormava tüürilepinguga AS-iga Go Bus.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.L.</u> Kuupäev/date <u>29.03.06</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2005 oli ettevõtja käibekapital negatiivne. Ettevõtja käibekapitali arvestamisel võetakse aluseks ettevõtja lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2005.a ning ettevõtja kohustused lähema 12 kuu jooksul, st seisuga kuni 31.12.2006. Ettevõtja poolt sõlmitud üürilepingutes on sätestatud lepingute ennetähtaegse lõpetamise võimalus üürnike poolt mitte varem kui kolmekuulise etteteatamise tähtaja järel. Seetõttu on ettevõtjale tagatud täiendav positiivne käibekapitali voog vähemalt lisas 7 toodud summas 4 818 tuh krooni. Võttes arvesse kõiki asjaolusid on ettevõtte juhatuse kindel, et AS Emajõe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>H.L.</u>
Kuupäev/date <u>29.03.06</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10.07.2006

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Emajõe Ärikeskus aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Emajõe Ärikeskus (ettevõtte) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-25 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

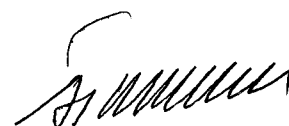


Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom
Vannutatud audiitor

29. märts 2006



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

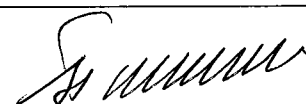
10. 07. 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS-i Emajõe Ärikeskus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2005. aasta puhaskasum.....
jaotamata. Seadusega ettenähtud 1/20 aruandeaasta kasumist kanda reservfondi.

Jaotamata puhaskasumi muutused:

Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk 2004.a lõpus	-3 080
Aruandeaasta kasum	6 593
Reservfondi	330
Jaotamata kasumi jääk pärast 2005. a majandusaasta aruande kinnitamist	3 183



10. 07. 2006

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

AS EMAJÕE ÄRIKESKUS 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

A. Jõksi 2006 otsusega, allkirjastamine *03. aprillil* 2006:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	<i>03.04.06</i>	<i>[Signature]</i>
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	<i>03.04.06</i>	<i>[Signature]</i>
Nõukogu liige	Tarmo Noop	<i>03.04.06</i>	<i>[Signature]</i>
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	<i>03.04.06</i>	<i>[Signature]</i>