

02-07-2003

22 04 31287
.....
Kutrup

AS Emajõe Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2002. A

Äriregistri kood:	10171197
Aadress:	Soola 8, Tartu 51013
Telefon:	07 308 300
Fax:	07 308 301
E-mail:	estiko@estiko.ee
Omandivorm:	Eraomand
Põhitegevusalad:	Kinnisvara haldamine.
Majandusaasta:	01.01.2002 - 31.12.2002
Juhatuse liige	Ellen Tohvri
Nõukogu	Neinar Seli (esimees) Verni Loodmaa Leonid Tolstov
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Majandusaasta aruandele lisatakse aktsionäride nimekiri

Sisukord:

02-07-2003

Ettevõtte lühiseloomustus.....	3
Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisad raamatupidamise aastaaruande juurde.....	9
Lisa 1 Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Muud nõuded	12
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 6 Võlakohustused.....	14
Lisa 7 Laenude tagatised, panditud vara, käendused.....	15
Lisa 8 Maksuvõlad.....	15
Lisa 9 Rent	16
Lisa 10 Aktsiakapital ja aazhio.....	16
Lisa 11 Müügitulu.....	17
Lisa 12 Finantsriskid.....	17
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	17
Audiitori järeldusotsus.....	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002. majandusaasta aruandele.....	21



Ettevõtte lühiiseloostus

AS Emajõe Ärikeskus kuulub Estiko Investeeringute aktsiaseltsi tütarettevõtjana AS Estiko kontserni. AS Emajõe Ärikeskus tegeleb kinnisvara haldamise, rentimise ja müügi. 1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone. Rajatud hoones on brutopinda 7500 m².

Tegevusaruanne

Aruandeaasta lõpuks oli hoone kasulikust pinnast (kokku 5467 m²) välja renditud või müüdud kokku 77%, esialgne aastaplaan oli saavutada Emajõe Ärikeskuse büroohoone täituvuseks 91 %.

2002. aastal ebaõnnestus koostööpartneri, kellega arendada edasi seni lõplikult välja ehitamata büroohoone 2-3 korrus (umbes 6% büroohoone üldpinnast), leidmine. Uue rentnikuna tuli 2002. aastal büroohoone kümnendale korrusele AS KPMG Estonia. Hoone 11. korruse suuremal poolel rentnikuks olnud OÜ Quintiles Estonia võttis aasta lõpus kasutusele ka 11 korruse väiksema poole, mida kuni aruandeaasta septembrikuuni kasutas rentnikuna AS Estiko. Aasta lõpus lahkus rentnik kaheksandalt korruselt (pinna suurus 4 %).

2003. aastal on kavandatud investeeringud hoone teise ja kolmandasse korrusesse eemärgiga muuta hoone veelgi kompleksemaks ärikeskuseks. Samuti on seatud eesmärk 2003. aasta lõpuks kinnisvarafirmade abil välja rentida kõik vabad pinnad.

Emajõe Ärikeskuse büroohoone täituvus 1998-2002

	1998	1999	2000	2001	2002 prognoos	2002 tegelik
renditud pinnad	34%	36%	35%	57%	68%	54%
oma tarbes olevad pinnad	4%	4%	7%	7%	7%	7%
müüdud pinnad	12%	15%	22%	16%	16%	16%

AS Emajõe Ärikeskus oma tarbes olevate pindade hulka loetakse 13. korruse saunad ja konverentsisaal. 2000-ndast aastast on sauna operaator Emajõe Ärikeskus ise, enne seda oli sauna pind antud allrendile.

Aastal 2002 teeniti ruumide rendilt (sh sauna- ja konverentsisaali üür) 9,3 miljonit krooni, kommunaalteenuste müügil 1,8 miljonit krooni ja muude teenuste ning kaupade müügil 681 tuhat krooni. 2002. aastal jõudis Emajõe Ärikeskus esmakordselt ajaloos jooksvasse kasumisse.

Aruandeaastal arvestati palgakuludeks koos sotsiaalmaksuga kokku 256 tuhat krooni. Keskmiselt töötas aruandeperioodil AS-s Emajõe Ärikeskus 3 töötajat, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Bussijaama hoone väljarentimine jätkus aastal 2002 vanadel alustel – renditulu bussijaama hoone eest aastast oli 72 tuhat krooni. Lõpetamata ehitisena võeti arvele 615 tuhande krooni eest uue bussijaama hoone projekteerimisega seotud kulutusi. Uue bussijaama ehitustegevus algab AS Emajõe Ärikeskuse nõukogu 31.01.2003. koosoleku otsusega 2003. aasta aprillis ning plaanis on uus bussijaam valmis ehitada sügiseks.

Ellen Tohvri
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

02-07-2003

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

.....

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 22 toodud AS-i Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

AS Emajõe Ärikeskus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2002. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamise kuupäeva 20.02.2003 vahemikus.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnagul on aktsiaselts Emajõe Ärikeskus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

AS Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest ja raamatupidamise aastaaruande lisadest.



Ellen Tohvri
Juhatus liige

Tartus 20.02.2003

BILANSS

02-07-2003

	31.12. 2002.a.	31.12. 2001.a.	Lisa nr
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2 902	82 188	
Nõuded ostjate vastu	240 712	391 097	
Muud nõuded	11 190 009	11 595 051	2
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)	13 282	2 145	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 307	1 326	
Käibevara kokku	11 451 212	12 071 807	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	45 584 127	47 419 279	4
Materiaalne põhivara	2 867 794	2 094 028	5
Põhivara kokku	48 451 921	49 513 307	
AKTIVA (VARA) KOKKU	59 903 133	61 585 114	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	6 494 786	9 095 139	6;7
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	4 850	0	
Võlad tarnijatele	214 394	201 877	
Muud lühiajalised võlad	1 553 862	451 432	
Maksuvõlad	128 653	122 762	8
Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)	188 166	209 607	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	24 100	24 100	
Lühiajalised kohustused kokku	8 608 811	10 104 917	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	23 218 534	29 592 299	6;7
Võlad tütar- ja emaeettevõtetele	3 885 000	0	
Pikaajalised kohustused kokku	27 103 534	29 592 299	
Kohustused kokku	35 712 345	39 697 216	
Omakapital aktsiaseltsis või osahingus			
Aktsiakapital või osakapital nominaalväärtuses	25 000 000	25 000 000	10
Aapio (üle/alli nominaalväärtuse)	10 200 000	10 200 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-13 312 102	-9 201 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 302 890	-4 110 260	
Omakapital kokku	24 190 788	21 887 898	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	59 903 133	61 585 114	



Initsiaalidega koostatud ja kontrollitud
 Initialed for the purpose of verification only
 Initsiaalid/initials KE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

KASUMIARUANNE (skeem 2)

	2002.a	2001.a	Lisa nr
Müügitulu	11 782 636	11 049 482	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 148 258	6 496 884	
Brutokasum (-kahjum)	5 634 378	4 552 598	
Turustuskulud	47 561	159 820	
Üldhalduskulud	1 088 744	3 240 144	
Muud äritulud	156 596	56 420	
Muud ärikulud	4 811	124	
Ärikasum (-kahjum)	4 649 858	1 208 930	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete osadelt	659 412	-403 363	3
Intressikulud	-2 999 073	-4 861 954	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-7 307	-13 928	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-39 945	
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 346 968	-5 319 190	
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 302 890	-4 110 260	



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials VE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2002.a	2001.a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	13 918 975	13 822 230	
Ostjatelt	13 828 245	13 677 445	
Muudest lühiajalistest nõuetest	90 730	144 785	
VÄLJAMAKSED	5 150 097	5 362 619	
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest	3 308 821	3 543 296	
Maksudeks	1 477 318	1 498 341	
Töötasudeks	148 831	189 104	
Muude kulude eest (viitvõlgnevus)	211 724	117 562	
Muud väljamaksed	3 402	14 316	
Rahavood äritegevusest kokku	8 768 878	8 459 611	
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED	104 076	20 869	
Põhivara müügist	104 076	20 869	
VÄLJAMAKSED	753 689	2 418 408	
Materiaalse põhivara eest	753 689	2 418 408	5;13
Rahavood investeerimisest kokku:	-649 613	-2 397 539	
Rahavood finantseerimisest			
LAEKUMISED	885 000	3 971 000	
Saadud laenu emattevõtjalt	885 000	3 971 000	13
VÄLJAMAKSED	9 204 571	9 960 147	
Pangalaenuade tagasimaks	6 095 139	5 813 039	6
Tasutud intressi	2 999 110	4 093 314	
Muude finantskulude tasumine	7 307	53 794	
Rahavood finantseerimisest kokku:	-8 198 551	-5 989 147	
Rahavood kokku:	-79 286	72 925	
RAHA ALGSALDO	82 188	9 263	
RAHA LÖPPSALDO	2 902	82 188	



Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

.....

	Aktiikapital	Aapio	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital				
31.12.2000	18 000 050	0	-9 201 842	8 798 208
Aktiikapitali suurendamine	6 999 950	10 200 000		17 199 950
Aruandeaasta kasum			-4 110 260	-4 110 260
Omakapital				
31.12.2001	25 000 000	10 200 000	-13 312 102	21 887 898

	Aktiikapital	Aapio	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital				
31.12.2001	25 000 000	10 200 000	-13 312 102	21 887 898
Aruandeaasta kasum			2 302 890	2 302 890
Omakapital				
31.12.2002	25 000 000	10 200 000	-11 009 212	24 190 788

Vt ka lisa 10.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	VE
Kuupäev/date	20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE JUURDE

02-07-2003

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja
hindamisalused.

Raamatupidamisarvestuse ja aruande koostamise põhimõtted

AS Emajõe Ärikeskus 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS, IFRS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites (edaspidi RTJ) ning Vabariigi valitsuse ja rahandusministri vastavasistulistes määrustes.

AS Emajõe Ärikeskus järgib Raamatupidamistoimkonna poolt antud soovitusi alates aastast 2003 kehtima hakkavat raamatupidamiseseadust rakendama juba 2002.a majandusaasta aruande koostamisel.

Põhiaruanded on bilanss (bilansi põhiread esitatakse vastavalt uue raamatupidamiseseaduse lisas 1 toodud skeemile), kasumiaruanne (skeem 2), rahavoogude aruanne (otsemeetod) ja omakapitali aruanne. Aruande lisades esitatakse põhiaruannete sisu.

Kõik käesolevas aruandes toodud finantsnäitajad on esitatud Eesti kroonides.

Muudatused raamatupidamisarvestuse ja aruande koostamise põhimõtetes

Alates aastast 2002 on varem bilansis materiaalse põhivara real esitatud summad kajastatud kahel erineval bilansireal - kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivara. Kõik 2001.a lõpu saldod on ümberarvestatud vastavalt RTJ nr 6-le.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. Emaettevõtja aruandes on tütarettevõtjate aktsiad/osad kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt tütarettevõtjate majandustulemusi kajastatakse investeeringu algmaksumuse muutustena. Laiendatud kapitaliosaluse meetodi kohaselt on arvestatud ka ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumeid/kahjumeid.

Kontserniaruannet ei koostata. AS Emajõe Ärikeskus kuulub AS Estiko kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Estiko.

Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata nõudesummad on hinnatud individuaalselt. Nõuded, mille laekumine on muutunud ebatõenäoliseks, on kajastatud bilansi lisas real *Ebatõenäoliselt laekuvad arved*. Nõue loetakse ebatõenäoliseks, kui ettevõtja või tema nimel võlgnevusi sissenõudev ettevõtja on ostjale saatnud meeldetuletuskirju, millele ei vastata, või arve tasumistähtaeg on ületatud 120 päeva.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kajastamine**02-07-2003**

Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi..... müügikuludesse. Ebatõenäoliste nõuete laekumisel samas perioodis vähendatakse aruandeperioodi kulu. Eelmistel perioodidel kulusse kantud nõuete laekumist kajastatakse muu ärituluna. Nõuete menetlemisega seotud kulusid-tulusid kajastatakse samas kulu-tulu grupis ebatõenäoliselt laekuvate arvete kuludega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel lähtutakse RTJ 6-st, mis omakorda tugineb rahvusvahelisel finantsaruandluse standardil IAS 40 "Kinnisvarainvesteeringud" ("Investment properties").

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida raamatupidamiskohustuslane hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügi tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte poolt kasutatav kinnisvara on kinnisvaraobjekt, mida raamatupidamiskohustuslane kasutab toodete või teenuste tootmisel või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust). Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Kui ettevõtte kasutab mingit osa kinnisvaraobjektist enda äritegevuses mitte renditulu teenimise eesmärgil ja kui need kinnisvaraobjekti osad on funktsionaalselt ja juriidiliselt eraldi võõrandatavad, peetakse nende üle eraldi arvestust: enda majandustegevuses kasutatavat osa kajastatakse kui materiaalsel põhivara ning teist osa kui kinnisvarainvesteeringut.

Juhul, kui kinnisvaraobjekti osad ei ole eraldi võõrandatavad, kajastatakse kogu objekti materiaalse põhivarana, välja arvatud juhul, kui ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ainult ebaolulist osa kinnisvaraobjektist. (IAS 40p8).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, nagu tavalist põhivara, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud täiendavad kulutused (näit. remondid) kajastatakse perioodi kuluna, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et tehtud kulutus võimaldab varal genereerida tulevikus rohkem tulu, kui seda oli algselt planeeritud ja seda kulutust on võimalik usaldusväärselt mõõta ja seostada konkreetse varaga.

Kui eelkirjeldatud nõuded on täidetud, lisatakse väljaminek kinnisvarainvesteeringu raamatupidamisväärtusele.

Bilansi lisades näidatakse ära erinevad kinnisvaraobjektid.

Klassifitseerimine toimub territoriaal - funktsionaalsel põhimõttel.

Kasumiaruande ja bilansi lisades näidatakse ära renditulud erinevatelt kinnisvarainvesteeringutelt, renditulu teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud ja renditulu mitte teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud, olulised lepingulised kohustused kinnisvarainvesteeringu objekte rekonstrueerida, parandada, osta või hallata aruandeperioodil toimunud kinnisvarainvesteeringute lisandumise ja vähenemise ning väärtuse muutuse tabel.

Kinnisvarainvesteeringute kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes kinnisvarainvesteeringu erinevate osade tegelikust eelseisvast kasulikust east:

Hooned, ehitised, sisetrassid	15-50 aastat
Rajatised, välistrassid	5 -20 aastat
Masinad ja seadmed	3-20 aastat
Maad ei amortiseerita.	

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks tööeks loetakse üle ühe aasta. Põhivara on esitatud bilansis jääkväärtuses, lisades tuuakse eraldi välja soetusmaksumus ning akumulieeritud kulum.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud lülitatakse põhivara maksumusse juhul kui nad pikendavad oluliselt vara kasulikkude tööiga, suurendavad tootmispotentsiaali, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid. Jooksvad remonttööd on kajastatud perioodikuludena.

Väheväärtuslik vara on kantud soetamisel koheselt kuluks.

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt periodiseerituna vara eeldatavale kasulikule kasutuseale. Põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes põhivara tegelikust kasutuseast järgnevalt:

Hooned ja ehitised	15-33 aastat
Rajatised	5 -10 aastat
Masinad ja seadmed	3-10 aastat
Transpordivahendid	2,5-5 aastat
Majandusinventar	5 aastat
Maad ei amortiseerita.	

Kasutusrent ja kapitalirent

Renditehingute eristamisel kasutus- ja kapitalirendiks on lähtutud tehingu majanduslikust sisust. Kapitalirendi tingimustel kasutatav vara on arvele võetud soetusmaksumuses, mida amortiseeritakse vastava grupi põhivara amortisatsiooninormide järgi. Samaaegselt kajastatakse bilansis nimetatud vara tasumata summat kohustusena ning osamakseid selle kohustuse vähenemisena.

Kasutusrendi tingimustel rendile antud varad on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutena ning tekkivat renditulu kajastatakse tekkepõhisena.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansikuupäevast on rohkem kui üks aasta.

Ülejäänud kohustused on esitatud lühiajalistena.

Intressivõlad

Intressikulu võetakse arvele tekkepõhiselt, arvestus toimub igakuiselt.

Müügitulud

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

Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks AS-is Emajõe Ärikeskus on AS Estiko, kõik AS Estiko alanevad tüdarettevõtjad, AS-i Emajõe Ärikeskus tüdarettevõtjad, AS-i Estiko enamusaktsionär AS Rondam, kõikide nimetatud ettevõtjate füüsilisestest isikutest juhatuse ja nõukogu liikmed.

11

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	VE
Kuupäev/date	20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

02-07-2003

AS Emajõe Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2002. a

Lisa 2

Muud nõuded

	31.12.02	31.12.01
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	14 796 385	15 846 925
Muud lühiajalised nõuded	388	752
Mitmesuguste nõuete reserv*	-3 606 764	-4 252 626
Kokku	11 190 009	11 595 051

Lisa 3

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Finants investeeringu väärtus 31.12.2000	Tütre osakapital nimiväärtus	Ülekurs (aapio)	Jaotamata kahjum 2001	Kahjum 2001	Omakapital 2001_a. kokku	Sisemise kasumi amort. ga korri geerimine	Ematettevõtja kapitali osalus kahjum 2001	Finants investeeringu väärtus 31.12.2001
OÜ Vistrem	31 466	40 000	290 000	-298 534	-119 575	-88 109	28 037	-91 538	0
OÜ Vistrem Vara	30 739	40 000	290 000	-299 261	-119 695	-88 956	28 037	-91 658	0
OÜ Vistrem Kaubandus	30 797	40 000	290 000	-298 880	-119 686	-88 566	28 037	-91 649	0
OÜ Vistrem Kinnisvara	24 679	40 000	195 000	-210 322	-83 958	-59 280	19 663	-64 295	0
OÜ Vistrem Invest	24 679	40 000	195 000	-210 322	-83 956	-59 278	19 663	-64 293	0
KOKKU	142 360	200 000	1 260 000	-1 317 319	-526 870	-384 189	123 437	-403 433	0

	Finants investeeringu väärtus 31.12.2001	Tütre osakapital nimiväärtus	Ülekurs (aapio)	Jaotamata kahjum 2002	Kasum 2002	Omakapital 2002_a. kokku	Sisemise kasumi amort. ga korri geerimine	Ematettevõtja kapitali osalus kasum 2002	Finants investeeringu väärtus 31.12.2002
OÜ Vistrem	0	40 000	290 000	-418 109	121 041	32 932	28 037	149 078	0
OÜ Vistrem Kaubandus	0	40 000	290 000	-418 889	120 963	32 074	28 037	149 000	0
OÜ Vistrem Vara	0	40 000	290 000	-418 956	120 954	31 998	28 037	148 991	0
OÜ Vistrem Invest	0	40 000	195 000	-294 278	86 509	27 231	19 663	106 172	0
OÜ Vistrem Kinnisvara	0	40 000	195 000	-294 278	86 508	27 230	19 663	106 171	0
KOKKU	0	200 000	1 260 000	-1 844 510	535 975	151 465	123 437	659 412	0

Kõikide tütarettevõtjate osakapital koosneb ühest osast. AS Emajõe Ärikeskus on 100 %-line omanik. Ükski nimetatud tütarettevõtjatest ei ole börsil noteeritud.

Aastal 2002 tekkinud kapitaliosaluse kasumi võrra korrigeeriti bilansis kajastatud kontraaktiva kontot Mitmesuguste nõuete reserv, vt ka Lisa nr 3.

02-07-2003

AS Emajõe Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2002. a

Lisa 4

Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.01	Lisandus	Saldo 31.12.02
Soetusmaksumus			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	55 791 986	73 864	55 865 850
Muud kinnisvaraobjektid	3 317 761	0	3 317 761
Kokku	59 109 747	73 864	59 183 611
Kulum			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	10 777 973	1 902 027	12 680 000
Muud kinnisvaraobjektid	912 495	6 989	919 484
Kokku	11 690 468	1 909 016	13 599 484
Jääkmaksumus			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	45 014 013	-1 828 163	43 185 850
Muud kinnisvaraobjektid	2 405 266	-6 989	2 398 277
Kokku	47 419 279	-1 835 152	45 584 127

Aruandeaastal viidi vastavalt IAS 40 ja RTJ 6- le sisse ümberarvestused põhivara osas. Võrreldavate andmete saamiseks on leitud kinnisvarainvesteeringute väärtus ka seisuga 31.12.2001.a.

Põhiliseks kinnisvaraobjektiks AS-is Emajõe Ärikeskus on Emajõe Ärikeskuse büroohoone. Emajõe Ärikeskuse büroohonest on AS-i Emajõe Ärikeskus bilansis 68%. AS-i Emajõe Ärikeskus tütarettevõtjatele (Lisa nr 6) kuulub summaarselt veel 16 % hoonest. Ülejäänud 16% hoonest kuulub kontsernivälistele kaasomanikele.

Muude kinnisvarainvesteeringute real (soetusmaksumus 943 947 krooni) leiab kajastamist aastal 2000 alla hinnatud bussijaama hoone Turu 2 (jääkmaksumus 0 krooni). Kuna aastal 2003 on plaanis ehitada uus bussijaam, siis kajastab Turu 2 kinnisvarainvesteeringu summa vaid soetatud maa maksumust.

Kinnisvaraobjektide kasutamise kohta vt ka Rendiarvetuse lisa nr 16.

Juhatuse hinnangul kajastab kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik jääkmaksumus õigesti ja õiglaselt nende tegelikku väärtust. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtus on juhatuse hinnangul 46 mln krooni.

Vt. ka Lisa nr 7



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

02-07-2003

AS Emajõe Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2002. a

Lisa 5

Materiaalse põhivara liikumine

	Saldo 31.12.00	Soetus	Väljaminek	Ar.per. kulum	Saldo 31.12.01
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	74 581	52 375	0	x	126 956
Masinad ja seadmed	1 057 470	0	0	x	1 057 470
Muu	384 640	17 000	237 620	x	164 020
Lõpetamata ehitus	1 060 375	998 181	0	x	2 058 556
Kokku	2 577 066	1 067 556	237 620	x	3 407 002
Kulum					
Maa ja ehitised	20 535	0	0	25 391	45 926
Masinad ja seadmed	308 056	0	0	96 824	404 880
Muu	154 447	0	129 731	63 686	88 402
Kokku	483 038	0	129 731	185 901	539 208
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	54 046	52 375	0	-25 391	81 030
Masinad ja seadmed	749 414	0	0	-96 824	652 590
Muu	230 193	17 000	107 889	-63 686	75 618
Lõpetamata ehitus	1 060 375	998 181	0	0	2 058 556
Kokku	2 094 028	1 067 556	107 889	-185 901	2 867 794

Vt ka Lisa 4.

Lisa 6

Võlakohustused

	31.12.02	31.12.01
Tagatiseta võlakohustused	0	0 000 000
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	6 373 766	6 095 139
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	121 020	0
Pikaajalised pangalaenud	23 218 534	29 592 299
Kokku	29 713 320	30 607 430

Pangalaenud jagunevad 31.12.2002.a seisuga järgmiselt:

Võlausaldaja

Lühiajaline osa

Pikaajaline osa

Hansapank

6 373 766

23 218 534

Hansapank (arvelduskrediit)

121 020

0



14

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials VE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Intressi määr	Laenu liimit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2001	Saadud laenu 2002.a.	Tasutud laenu 2002.a.	Laenu jääk 31.12.2002
EUR-I 6 kuu LIBOR + 4,5%	25 000 000	30.06.2006	12 861 128	0	3 216 000	9 645 128
EUR-I 6 kuu LIBOR + 4,5%	30 000 000	04.02.2008	22 826 310	0	2 879 139	19 947 172
KOKKU			35 687 438	0	6 095 139	29 592 300

Lisa 7

Laenude tagatised, panditud vara, käendused

	Vara	Pandi, käenduse summa tuh.EEK	Pandipidaja
Hüpoteek hoonestusõigusele	Soola 8 Tartu	55 000	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	Turu 2 Tartu	6 000	Hansapank

Käendused

AS Estiko käendus AS Emajõe Ärikeskus laenu katteks	14 947	Hansapank
---	--------	-----------

Tagatisvara kohta vaata ka Lisa nr. 4.

Lisa 8

Maksuvõlad

	31.12.02	31.12.01
Käibemaks	118 624	113 261
ettevõtja tulumaks		
Isiku tulumaks	3 548	3 352
Sotsiaalmaks	6 197	5 904
Muud maksud	284	245
Kokku	128 653	122 762

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials VE
 Kuupäev/date 20/02/2003
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 9
Rent

.....

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara

	31.12.02	31.12.01
Soetusmaksumus	2 000 000	2000000
Akumuleeritud kulum	80 000	20000
Jääkmaksumus	1 920 000	1980000

Kapitalirendi tingimustel on soetatud Emajõe Ärikeskuse büroohoone II ja III korrus. Kapitalirendi kohustus on tasutud täies ulatuses, vastavalt lepingule on AS-I Emajõe Ärikeskus õigus vara omandamiseks aastal 2003.

Kasutusrendil olev põhivara

	31.12.02	31.12.01
Jääkmaksumus	11 436 425	11 706 064
Kasutusrendi kulu kasumiaruandes	1 060 008	0

AS Emajõe Ärikeskus opereerib tema tütarettevõtjatele kuuluvaid korterihoonestusõigusi Emajõe Ärikeskuse büroohoone 6.-8. korrusel.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditav põhivara

	31.12.02	31.12.01
Ärikeskuse büroohoone jääkmaksumus kokku	54 622 275	56 720 077
Tulu kasutusrendilt	8 761 187	7 970 108
Haldamisega seotud kulud	5 375 659	6 931 323

AS Emajõe Ärikeskus büroopinnad on välja renditud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat. 2002. a lõpu seisuga oli Ärikeskuses vaba pinda 23 %. Eelmises tabelis toodud jääkmaksumus erineb Lisas nr 4 esitatud jääkmaksumusest tütarettevõtjalt kasutusrendile võetud kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumuse summas.

Lisa 10

Aktsiakapital ja aapio

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.



Initialiseeritud ainult identitiseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 11
Müügitulu

Tulu	2 002	2 001
Rent ja saunaüür	9 305 021	8 641 128
Kommunaalteenused ja side	2 477 615	2 408 354
Teenused	440 419	497 194
Toodang	1 778 302	1 788 919
Muud teenused ja kaubad	258 899	122 246
Kokku	11 782 636	11 049 482

Lisa 12
Finantsriskid

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 majanduskeskonna 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.

Ettevõtte jälgib oma partnerite finantsseisu ning võimet täita endale võetud kohustusi.

Lisa 13
Tehingud seotud osapooltega

AS Emajõe Ärikeskus kuulub Estiko Investeeringute AS-i tütarettevõtjana AS Estiko kontserni koosseisu.

Estiko kontserni sisene müük

	31.12.02	31.12.01
AS Estiko-Plastar	12 208	1 987
AS Estiko	526 378	542 589
Kokku	538 586	544 576

AS-le Estiko on osutatud renditeenust, ning sellega kaasnevat kommunaal- ja sideteenust. Aastal 2002 oli rendihind 180 krooni ruutmeetri kohta. Võrreldes aastaga 2001 on kogusumma vähenenud selletõttu, et AS Estiko kontor kolis alates oktoobrist tagasi Tehase tänavale. Emajõe Ärikeskuse büroohoones jätkab kontori rentimist AS Estiko nõukogu. Igakuine kulu on umbes 19 tuhat krooni

Bilansipäeva seisuga ei ole AS-il Emajõe Ärikeskus laekumata nõudeid AS Estiko ega tema tütarettevõtjate vastu. AS-i Emajõe Ärikeskus tütarvõtjatega seotud nõuded ja kohustused leiavad kajastamist allpool.

Estiko kontserni sisene ost (v.a tütarvõtjad)

	31.12.02	31.12.01
AS Estiko-Plastar	3 649	4 556
Estiko Investeeringute AS	352 766	77 003
AS Estiko	1 052 008	337 714
Kokku	1 408 423	419 273

17

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials KE
Kuupäev/date 20/02/2003
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS Estiko on osutanud juhtimisteenust kokku 880 000 krooni eest (aastal 2001 sama teenus - 180 000 krooni). Samuti on AS Estiko vahendanud mobiiltelefoni teenust 172 008 krooni eest (2001.a 123 494 krooni).

Estiko Investeeringute AS-lt on aasta jooksul ostetud pisemaid teenus- ja remonttöid. 2002.a esimesel poolel osteti elektrienergia läbi Estiko Investeeringute AS-i.

Bilansipäeva seisuga on tasumata lühiajaline kohustus kogusummas 1 551 863 krooni, sh emaettevõtjale Estiko Investeeringute AS-le 479 030 ja kontserni emaettevõtjale AS-le Estiko 1 072 833 krooni. Vt ka Lisa nr 12.

Estiko kontserni sisene intressikulu

	31.12.02	31.12.01
Estiko Investeeringute AS	65 094	
AS Estiko	215 293	905 120
Kokku	280 387	905 120

2002. aasta kontsernisisesse laenu intressimäär oli 10 % aastas (samuti ka aastal 2001).

Muud tehingud emaettevõtjatega

	2002	2001
Saadud laenu AS-lt Estiko	3 000 000	7 771 000
Saadud laenu Estiko Investeeringute AS-lt	885 000	0
Müüdud põhivara jääkmaksumuses AS-le Estiko	54 969	0
Ostetud põhivara Estiko Investeeringute AS-lt jääkmaksumuses	458 700	0

Aastal 2001 AS Estiko poolt antud laenust tulenev nõue paigutati samal aastal AS Emajõe Ärikeskus aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena.

Aastal 2002 maksis AS Estiko tagasi AS-i Tartu KEK ees olnud laenuvõlgnevuse summas 3 miljonit krooni. See tehing on kajastatud mitterahalise laenuna.

Seoses ümberstruktureerimisega andis 2002. a AS-le Emajõe Ärikeskus laenu tema vahetu emaettevõtja Estiko Investeeringute AS. Alates aastast 2003 viiakse laenu tagasi AS-i Estiko bilanssi, intressimäär 8 % aastas.

Ostetud teenuseid tütarettevõtjatelt

	31.12.02	31.12.01
Vistrem OÜ kasutusrent	240 000	0
Vistrem Invest OÜ kasutusrent	170 004	0
Vistrem Vara OÜ kasutusrent	240 000	0
Vistrem Kinnisvara OÜ kasutusrent	170 004	0
Vistrem Kaubandus OÜ kasutusrent	240 000	0
Kokku	1 060 008	0

Arveldused tütarettevõtjatega

	31.12.02	31.12.01
Vistrem OÜ kulude tasumine	1 643	2 241
Vistrem Invest OÜ kulude tasumine	1 214	1 656
Vistrem Vara OÜ kulude tasumine	1 731	2 361
Vistrem Kinnisvara OÜ kulude tasumine	1 656	1 656
Vistrem Kaubandus OÜ kulude tasumine	1 722	2 352
Kokku	7 966	10 266



02-07-2003

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwcglobal.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Emajõe Ärikeskus (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-18 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. 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 juhtkonnapoolsete 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 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert
Vannutatud audiitor

20. veebruar 2003

02-07-2003

AS Emajõe Ärikeskus**Kasumi jaotamise ettepanek**

AS-i Emajõe Ärikeskus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2002. aasta puhaskasum alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk 2002.a lõpus	-13 312 102
Aruandeaasta kasum	2 302 890
Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk pärast 2002. a majandusaasta aruande kinnitamist	-11 009 212



Juhatuses liige
Ellen Tohvri

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2002.a majandusaasta aruandele

AS Emajõe Ärikeskus juhatus on koostanud 2002.a majandusaasta aruande. Aktsiaseltsi nõukogu on juhatuselt poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ning esitanud üldkoosolekule kinnitamiseks.

AS Emajõe Ärikeskus majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest, audiitori järeldusotsusest ja kasumi jaotamise aruandest.

AS Emajõe Ärikeskus majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 12. mail 2003. a otsusega, allkirjastamine:

Juhatus:

	Nimi	Kuupäev
Juhatus:		
Juhatusel liige	Ellen Tohvri	12. mail 2003

Allkiri

Nõukogu:

Nõukogu esimees	Neinar Seli	12. mail 2003
Nõukogu liige	Verni Loodmaa	12. mail 2003
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	12. mail 2003

02-07-2003

AS Emajõe Ärikeskus, reg kood 10171197
aktsionäride nimekiri seisuga 30.06.2003.a

Jrk nr	Aktsionäri nimi	Aktsionäri reg kood	Aktsionäri aadress	Ühe aktsia nominaalväärtus	Aktsiate arv
1.	Estiko Investeeringute AS	10164926	Tehase 16 TARTU 50107	10 kr	2 500 000

