

TARTU MAAKOHUS
KIRJUTUSKONN
SISSE TULNUD

29.05.2008

20 h. 81787
El

Majandusaasta aruanne

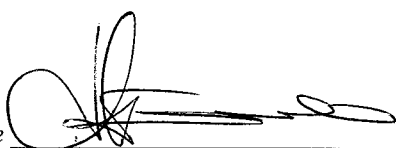
OÜ TARTU HANSAKESKUS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10271467
Aadress: Riia 4, Tartu 51 004
Telefon: 7 306 825
Faks: 7 306 825
Elektronpost lea.loodmaa@hansakeskus.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Maksud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Omakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud	15
Lisa 12 Müüdnud toodangu kulu.....	15
Lisa 13 Üldhalduskulud.....	15
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad.....	16
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	17
1. AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	18
2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
3. OSANIKE NIMEKIRI	20



TEGEVUSARUANNE

OÜ Tartu Hansakeskus põhitegevuseks 2007. aastal oli jätkuvalt kinnisvara haldamine ja arendus. Hoolikalt jälgiti erinevate tehnosüsteemide efektiivset toimimist, samuti analüüsiti pidevalt mitmesuguste sisseostetavate teenuste kvaliteeti ja tulemuslikkust. Üldise hinnatõusu taustal õnnestus säilitada sisseostetavate teenuste hinna mõistlik kasv.

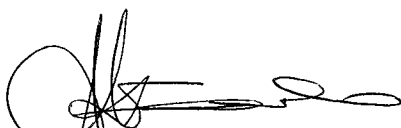
2007. aastal jätkus hea koostöö pikaajaliste üürnikega. Erilist tähelepanu pöörati pikaajaliste partnerite (OÜ Hotell Pallas, OÜ Ristiisa Pubi; AS Hansapank, OÜ Rimess, AS Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse) rahulolule ja töötingimustele. Hoone paremaks ja mugavamaks kasutamiseks vahetati välja osa peatrepist ning uuendati hoone peasissekäiku ja tema lähiümbrust.

OÜ Tartu Hansakeskus lõpetas 2007. aasta alguses üürilepingud mitmete kaubanduse ja teeninduse valdkonna väiksemate üürnikega hoone alumisel korrusel ning sõlmis pikaajalise üürilepingu OÜ-ga Regli Varahaldus, kellega koostöö esimesel aastal on edukalt sujunud.

2008. aastal planeerib OÜ Tartu Hansakeskus teostada mahukaid investeeringuid hoone tehnosüsteemide kaasjastamisse, samuti jätkub töö pikemaajaliste partnerite otsimiseks hoone kaubandus- ja bürookorrusele. Erilist tähelepanu planeeritakse pöörata sisseostetavate teenuste hindadele ja kvaliteedile.

2007. aastal ei olnud Tartu Hansakeskuses palgal ühtegi töötajat. Kõik maja haldamisega seonduvad teenused (koristus, valve, prügivedu, elekter, ventilatsioonihoolitus jne.) osteti sisse vastavalt sõlmitud hoolduslepingutele, sh. haldusjuhtimise teenust osteti sisse firmast OÜ Levern, samuti kasutati OÜ Tähering poolt pakutavat juhtimisteenust. Juhatusel liikmetele tasusid makstud ei ole.

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 12,4% (2006.a. 9,2%). ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 19,6% (2006.a. 16,1%).



Juhatuse esimees
Alar Kroodo

19.02.2008.

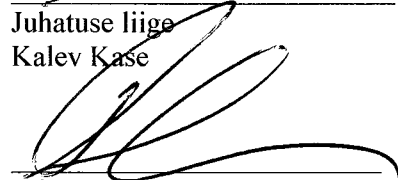
(kuupäev)



Juhatuse liige
Kalev Kase

19.02.2008.

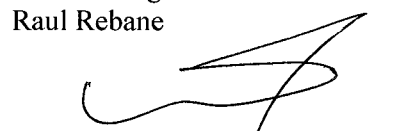
(kuupäev)



Juhatuse liige
Raul Rebane

19.02.2008.

(kuupäev)



Juhatuse liige
Martin Sööt

19.02.2008.

(kuupäev)



Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Tartu Hansakeskus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

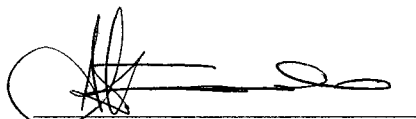
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 19.02.2008 vahemikul.

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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Tartu Hansakeskus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

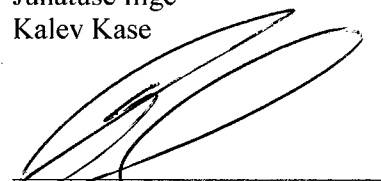
Tartus,19.02..... 2008.a


Juhatuse esimees
Alar Kroodo

19.02.2008.
(kuupäev)


Juhatuse liige
Kalev Kase

19.02.2008.
(kuupäev)


Juhatuse liige
Raul Rebane

19.02.2008.
(kuupäev)


Juhatuse liige
Martin Sööt

19.02.2008.
(kuupäev)

Juhatuse liige 

allkirjastatud kontrollasutusele

09.02.2008

auditi Viljo Kõlver

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	5 386 391	914 866
Nõuded ja ettemaksed	3	451 197	639 859
Käibevara kokku		5 837 588	1 554 725
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	41 721 129	43 257 834
Materiaalne põhivara	6	218 480	216 848
Põhivara kokku		41 939 609	43 474 682
AKTIVA (VARAD) KOKKU		47 777 197	45 029 407
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4,8	771 494	792 242
Lühiajalised kohustused kokku		771 494	792 242
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	16 149 169	16 149 169
Pikaajalised kohustused kokku		16 149 169	16 149 169
KOHUSTUSED KOKKU		16 920 663	16 941 411
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	5 205 000	5 205 000
Kohustuslik reservkapital		520 500	520 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		19 362 496	18 166 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 768 538	4 195 833
OMAKAPITAL KOKKU		30 856 534	28 087 996
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		47 777 197	45 029 407

Juhatusel liige



allkirjastatud identiteetseerimislooga

6.10.2008

eesistaja Viira I. Ilmar

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	10	12 358 155	10 375 822
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12	-3 631 550	-3 424 037
Brutokasum		8 726 605	6 951 785
Üldhalduskulud	12	-1 399 426	-1 195 624
Muud äritulud	11	32 126	42 280
Muud ärikulud	11	-9 483	0
Ärikasum (-kahjum)		7 349 822	5 798 441
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-832 924	-1 690 616
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 432	-1 091
Muud finantstulud ja -kulud		99 226	89 099
Finantstulud ja -kulud kokku		-735 130	-1 602 608
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		6 614 692	4 195 833
Tulumaks		-846 154	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5 768 538	4 195 833

Juhatuse liige



Käsitatud ja kinnitatud

2008.01.23

auditor Vilja Kõber

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 349 822	5 798 441
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	5,6	1 731 397	1 723 172
Kasum (kahjum) põhivara mahakandmisest	11	6 483	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-1 432	-1 091
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	188 662	-94 948
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	-20 749	15 487
Makstud intressid		-832 924	-1 690 616
Makstud ettevõtte tulumaks		-846 154	0
Kokku rahavood äritegevusest		7 575 105	5 750 445
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	5,6	-202 806	-80 375
Saadud intressid		99 226	89 099
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-103 580	8 724
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		0	-5 168 173
Makstud dividendid		-3 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 000 000	-5 168 173
Rahavood kokku		4 471 525	590 996
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	914 866	323 870
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 471 525	590 996
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	5 386 391	914 866

Juhatuse liige



allkirjastatud identifitseerimisloka

09.04.2008

auditi Vilja Kübar

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	5 205 000	520 500	18 166 663	23 892 163
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 195 833	4 195 833
Saldo seisuga 31.12.2006	5 205 000	520 500	22 362 496	28 087 996
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5 768 538	5 768 538
Makstud dividendid	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Saldo seisuga 31.12.2007	5 205 000	520 500	25 131 034	30 856 534

Juhatuse liige



allkirjastanud isend/kesonimele

03.01.2008

auditeer: Väike Kõber

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Tartu Hansakeskus 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

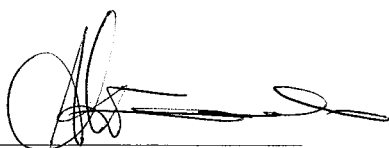
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Juhatusel liige



allkirjastatud ja identifitseeritud

6.8.2008

auditor Viiko Kõber

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maa (kinnisvarainvesteering)	ei amortiseerita
Ehitised (kinnisvarainvesteering)	3%
Muu inventar	10-40%

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

Juhatuse liige



Ühiskondliku Identifitseerimiseks

6.8.2008

auditor Vija Kübar

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes teenuse osutamise perioodist (kuu). Ettemaksed üüriteenuste eest kajastatakse tulevaste perioodide ettemakstud tuludes.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Juhatusel liige



allkirjastanud Isidori Kõrnik

03.01.2008

allkirjastanud Vilja Kübar

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	5 386 391	914 866
Raha kokku	5 386 391	914 866

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	440 015	626 321
Nõuded ostjate vastu kokku	440 015	626 321
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	11 182	13 538
Ettemaksed kokku	11 182	13 538
Nõuded ja ettemaksed kokku	451 197	639 859

Lisa 4 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	127 109	0	110 155
Kokku	0	127 109	0	110 155

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 246 488	8 481 791
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 399 426	1 195 624
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	8 847 062	7 286 167

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Soetusmaksumus 31.12.2005	55 832 627
Soetamine	48 700
Soetusmaksumus 31.12.2006	55 881 327
Soetamine	125 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	56 006 327

Juhatuses liige



Kinnisvarainvesteeringute haldamine

03.04.2008

auditor Viira Kübar

Akumuleeritud kulum 31.12.2005	10 967 971
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1 655 522
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	12 623 493
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1 661 705
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	14 285 198
Jääkmaksumus 31.12.2005	44 864 656
Jääkmaksumus 31.12.2006	43 257 834
Jääkmaksumus 31.12.2007	41 721 129

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	558 450	558 450
Soetamine	31 675	31 675
Soetusmaksumus 31.12.2006	590 125	590 125
Soetamine	77 806	77 806
Mahakandmine (-)	-158 168	-158 168
Soetusmaksumus 31.12.2007	509 763	509 763
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	305 627	305 627
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	67 650	67 650
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	373 277	373 277
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	69 692	69 692
Mahakantud põhivara kulum (-)	-151 686	-151 686
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	291 283	291 283
Jääkmaksumus 31.12.2005	252 823	252 823
Jääkmaksumus 31.12.2006	216 848	216 848
Jääkmaksumus 31.12.2007	218 480	218 480

Lisa 7 Laenukohustused

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>					
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	16 149 169	0	0	16 149 169	31.03.2016	5,709%
Kokku	16 149 169	0	0	16 149 169		
s.h pikaajaline laenukohustus	16 149 169					

Juhatuse liige



allkirjastatud kontrollarvamisega

03.04.2008

auditor Viija Kübar

<i>Tagasimakse tähtaeg</i>						
	Saldo	12 kuu	1-5		Tagasimakse	Intressi-
	31.12.2006	jooksul	aasta	üle 5 aasta	tähtaeg	määr
Pikaajalised pangalaenud	16 149 169	0	0	16 149 169	31.03.2016	4,853%
Kokku	16 149 169	0	0	16 149 169		
s.h pikaajaline laenukohustus	16 149 169					

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 14.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	244 624	208 481
Maksuvõlad (lisa 4)	127 109	110 155
Saadud ettemaksed	399 761	473 606
Võlad ja ettemaksed kokku	771 494	792 242

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	5 205 000	5 205 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	5 205 000	5 205 000

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2007 moodustas 25 131 034 krooni (2006 vastavalt 22 362 496).

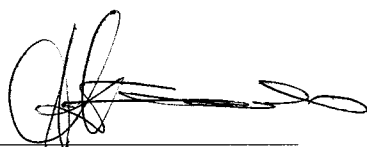
Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 19 853 517 krooni (2006 vastavalt 17 442 747) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 5 277 517 krooni (2006 vastavalt 4 919 749).

Lisa 10 Müügitulu

OÜ Tartu Hansakeskus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	12 358 155	10 375 822
Kokku	12 358 155	10 375 822

Juhatusel liige



allkirjastatud identifitseerimiseks

03.04.2008

auditor Vilja Kübar

OÜ Tartu Hansakeskus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
Enda mitteeluruumide rendileandmine (70203)	10 246 488	8 588 164
Muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused (70329)	2 111 667	1 787 658
Kokku	12 358 155	10 375 822

Lisa 11 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Saadud trahvid, viivised	27 126	42 280
Muud äritulud	5 000	0
Muud äritulud kokku	32 126	42 280

Muud ärikulud	2007	2006
Kahjum põhivara mahakandmisest	6 483	0
Viivised ja trahvid	3 000	0
Muud ärikulud kokku	9 483	0

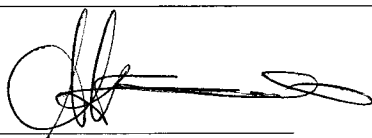
Lisa 12 Müüdud toodangu kulu

	2007	2006
Elektrikulud	-908 906	-875 960
Küte, soe vesi	-440 208	-349 256
Valvekulud	-269 667	-200 055
Koristusteenused	-208 027	-190 100
Vesi, kanalisatsioon	-105 056	-109 269
Prügi	-37 981	-40 352
Muud kulud	0	-3 523
Kinnisvarainvesteeringute kulum	-1 661 705	-1 655 522
Müüdud toodangu kulu kokku	-3 631 550	-3 424 037

Lisa 13 Üldhalduskulud

	2007	2006
Ostetud teenused (haldus-, juhtimis-, audiitor-, raamatupidamisteenus)	-612 553	-460 099
Hooldus- ja remondikulud	-562 811	-457 603
Muud kulud (pank, side, kindlustus)	-224 062	-277 922
Üldhalduskulud kokku	-1 399 426	-1 195 624

Juhatusel liige



auditoritööd kontrollinud

6.3.2008

auditor Vilja Kübar

Lisa 14 Laenu tagatise ja panditud varad

OÜ Tartu Hansakeskus poolt saadud laenu (31. detsembri 2007 seisuga 16 149 169 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek OÜ Tartu Hansakeskus kinnistule bilansilise väärtusega 41 721 129 krooni.
2. Hüpoteek OÜ Tähering kuuluvatele kinnistutele.

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2006.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Tartu Hansakeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

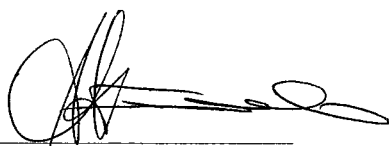
OÜ Tartu Hansakeskus on 2007. a ja 2006.a ostnud (juhtimisteenus) ning osutanud teenuseid (üüriteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	354 000	0	198 240	0
Juhatus liikmetega seotud ettevõtte	0	5 042 812	0	4 879 641
Teenuste ost-müük kokku	354 000	5 042 812	198 240	4 879 641

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatus liikmetega seotud ettevõtte	76 387	67 767
Lühiajalised nõuded kokku	76 387	67 767

Juhatus liige



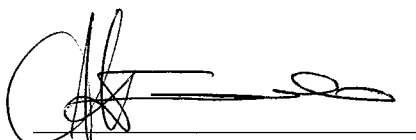
allkirjastatud identiteetseks

03.04.2008

auditor Viija Kübar

Juhatuses allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Tartu Hansakeskus 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
03.04..... 2008, allkirjastamine



Juhatuses esimees
 Alar Kroodo

03.04.2008.

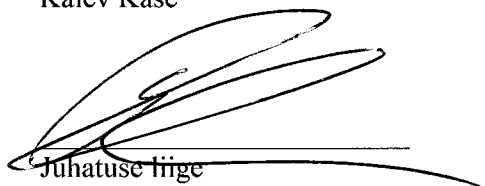
(kuupäev)



Juhatuses liige
 Kalev Kase

03.04.2008.

(kuupäev)



Juhatuses liige
 Raul Rebane

03.04.2008.

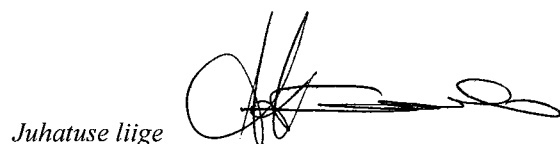
(kuupäev)



Juhatuses liige
 Martin Sööt

03.04.2008.

(kuupäev)



Juhatuses liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Tartu Hansakeskus OÜ omanikule

Oleme auditeerinud Tartu Hansakeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16 on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Tartu Hansakeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Vilja Kübar
vannutatud audiitor

03. aprill 2008.a.

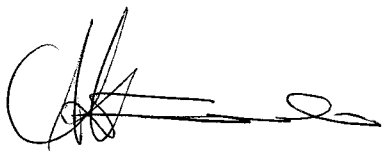
Vanemuise 21a, Tartu 51014

2. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Tartu Hansakeskus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 5 768 538 krooni alljärgnevalt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	19 362 496 krooni
2007. aasta puhaskasum	5 768 538 krooni
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	25 131 034 krooni

Juhatusel liige



3. OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Aadress	Registrikood	Osa nimiväärtus, EEK
OÜ Tähering	Ringtee 12, Tartu 51 013	10023232	5 205 000

