

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

02. 07. 2009

272 104738
EJ

AS EMAJÕE ÄRIKESKUS

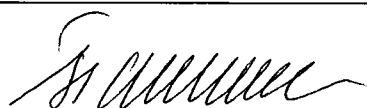
2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistri kood:	10171197
Aadress:	Soola 8 51013 Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	372 737 1000
Faks:	372 737 1010
E-mail:	arikeskus@arikeskus.ee
Interneti koduleht:	www.arikeskus.ee
Põhitegevusala:	kinnisvara üürimine ja haldamine
Audiitor:	Audiitorbüroo ELSS AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008 - 31.12.2008

Si Ommu

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Maksud	15
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 5 Tütarettevõtjad	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	18
Lisa 8 Rendid	19
Lisa 9 Laenukohustused	20
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 11 Omakapital	20
Lisa 12 Müügitulu	21
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	21
Lisa 14 Turustuskulud.....	21
Lisa 15 Üldhalduskulud	21
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Muud ärikulud	22
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud.....	22
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused	22
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	23
Sõltumatu audiitori järeldusotsus.....	24
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	25
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	26
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	27



TEGEVUSARUANNE

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

1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7 500 m², millest kasulikku pinda on 5 575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks. Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31. detsember 2008.a kuulub 84 protsenti hoone kasulikust pinnast ASile Emajõe Ärikeskus (so 4 683 m² kasulikku pinda).

ASi Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Olulised sündmused 2008

2008. aasta oli ASi Emajõe Ärikeskus jaoks stabiilne aeg. Hoolimata kõrvaltoimuvast ehitustegevusest (III etapi ehk kuuekorruselise hoonekompleksi Turu tn 2 väljaehitus) ning sellega seotud ebamugavustest olid büroohoone pinnad jätkuvalt täies mahus välja üüritud. 2008. aastal toimusid hoones üürnike osas teatud muutused - Emajõe Ärikeskuse suurematest üürnikest lahkus Tiina Tombergi notaribüroo ning osa väiksemaid büroosid asusid ümber moe- ja vabaajakeskuse TASKU büroopinnale. Emajõe Ärikeskuses vabanenud pindadele laienes Maxilla Hambakliinik, kelle käsutuses on nüüd terve kuues korrus ning olulisel määral sai pinda juurde hoone suurim üürnik Playtech Estonia OÜ, kelle käsutuses on hoone kasulikust pinnast ca 40%.

Tänu 2008.a augustis avatud moe- ja vabaajakeskusele TASKU sai Emajõe Ärikeskuse büroohoonest sisuliselt ning ka füüsiliste ühenduste kaudu üks osa Turu 2/ Soola 8 ärikvartalist. Sissepääs Emajõe Ärikeskuse II korruse parklasse läbib TASKU parkla, enamuse Emajõe Ärikeskuses pinda üürivate ettevõtete töötajatest saab võimaluse parkida sõiduk TASKU korrusparklasse, mis on galerii kaudu Emajõe Ärikeskuse büroohoonega ühendatud.

Olulisi investeeringuid 2008. aastal ei tehtud. Alustati büroohoone 1. korruse ümberehitustöödega. Ümberehitustööde käigus likvideeritakse infolaud ning 1. korruse vabaneval pinnal alustab tööd apteek. Uuenenud esimene korrus valmib 2009. aasta esimesel poolel.

Majandusnäitajad:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2008	2007	juurdekasv	
Käive	15 904	18 367	-2 463	-13%
Puhaskasum	5 209	9 828	-4 619	-47%
Brutorentaablus (<i>brutokasum/netokäive</i>) x 100	50,0%	59,5%	-	-9,5%
Ärimentaablus (<i>äri kasum/netokäive</i>) x 100	35,2%	50,9%	-	-15,7%
Puhasrentaablus (<i>puhaskasum/netokäive</i>) x 100	32,8%	53,5%	-	-20,7%
Omakapitali rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmine omakapital</i>) x 100	3,1%	6,2%	-	-3,1%
Varade rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmised varad</i>) x 100	2,9%	4,9%	-	-2,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>)	3,35	4,86	-	-1,5
Omakapitalimäär (<i>omakapital/varad</i>) x 100	91%	92%	-	-1%

ASi Emajõe Ärikeskus müügitulu oli 2008. aastal 15 904 tuhat krooni (2007: 18 367 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 10 986 tuhat krooni (2007: 12 035 tuhat krooni), vähenemine 9%, kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 4 751 tuhat krooni (2007: 4 089 tuhat krooni) ning muude teenuste vahendus 167 tuhat krooni (2007: 2 243 tuhat krooni).

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 513 tuhat krooni (2007: 297 tuhat krooni). Tööjõukulude suurenemine võrreldes eelnenud aastaga on seotud valvetöötajate töölevõtmisega 2007. aasta augustis, kui loobuti G4S Lõuna-Eesti ASi mehitatud valve teenusest öisel ajal.

Keskmiselt töötas aruandeperioodil ASis Emajõe Ärikeskus 7 töötajat (2007: 6 töötajat), juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko Investeeringute ASile.

Eeldatavad arengusuunad aastaks 2009

Rendi- ja üüriturg reageerib kinnisvarakriisile alati väikese viivitusega. Näiteks äripindade rendihinnad püsisid kuni 2008. aasta oktoobrini oma kõrgtaseme lähedal, sealt edasi toimus aga järsk hindade langus. Kinnisvaraturu tugeva üürialanduse signaali mõjul on tarvis 2009. aastal teha olulisi korrektiive Emajõe Ärikeskuse kehtivates Tartu kõrgeimates üürihindades. Samas on kavas säilitada liidripositsioon A+ büroopindade turul.

2009. aastal on Emajõe Ärikeskusel plaanis loobuda 13. korruse saunakompleksi opereerimisest. Opereerimine on plaanis üle anda hotelli Dorpat operaatorfirmale, kellel on olemas sauna opereerimiseks vajalik tööjõud, kompetents ja nõutud lisateenused.

2009. majandusaastal on plaanis tegeleda aktiivselt hoone ventilatsiooni- ning jahutussüsteemide kaasajastamisega. Kuumadel ilmadel langeb hoonesisene õhuniiskus kriitilise piirini. Sissepuhutava õhu niiskust on vaja oluliselt suurendada.



Ain Tammvere
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud ASi Emajõe Ärikeskus 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

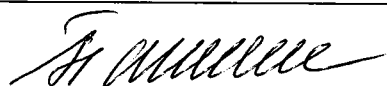
1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Emajõe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Ain Tammvere
Juhatus liige

Tartu, 22. mai 2009. a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 28. mai 2009
Signature/allkiri..... Kivimäe
Auditoribüroo ELCS AS



Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		1 675	3 073
Nõuded ja ettemaksed	2	8 091	7 208
Käibevara kokku		9 766	10 281
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4,5	132 408	123 082
Kinnisvarainvesteeringud	6	42 179	44 227
Materiaalne põhivara	7	1 671	745
Põhivara kokku		176 258	168 054
VARAD KOKKU		186 024	178 335
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	445	0
Võlad ja ettemaksed	10	2 468	2 117
Lühiajalised kohustused kokku		2 913	2 117
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	13 187	11 503
Pikaajalised kohustused kokku		13 187	11 503
KOHUSTUSED KOKKU		16 100	13 620
Omakapital			
Aksiakapital	11	25 000	25 000
Ülekurss	11	10 200	10 200
Kohustuslik reservkapital		2 312	1 821
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kahjum		127 203	117 866
Aruandeaasta kasum		5 209	9 828
OMAKAPITAL KOKKU		169 924	164 715
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		186 024	178 335

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....28. mai 2009.....
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	12	15 904	18 367
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-7 953	-7 438
Brutokasum		7 951	10 929
Turustuskulud	14	-561	-379
Üldhalduskulud	15	-1 890	-1 198
Muud äritulud	16	110	8
Muud ärikulud	17	-10	-11
Ärikasum		5 600	9 349
Finantstulud ja -kulud	18		
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtjatesse	5	-1 574	319
Intressikulud		-939	-1 077
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		0	-1
Muud finantstulud ja -kulud		2 122	1 238
Finantstulud ja -kulud kokku		-391	479
Aruandeaasta puhaskasum		5 209	9 828

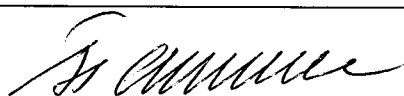
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....28. mai 2009.....

Signature/allkiri.....

Audiitorbüroo ELSS AS



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides; otsene meetod)

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED		20 540	125 027
Ostjatelt		20 496	108 383
Muudest lühiajalistest nõuetest		44	16 644
VÄLJAMAKSED		-11 706	-10 338
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest		-8 632	-9 279
Maksudeks		-2 699	-839
Töötasudeks		-336	-201
Muud väljamaksed		-39	-19
Rahavood äritegevusest kokku		8 834	114 689
Rahavood investeerimistegevusest			
LAEKUMISED		1 384	14 305
Kinnisvarainvesteeringute eest		0	7 703
Finantsinvesteeringute müük		0	40
Antud laenude tagastus		1 110	5 000
Saadud intressid		274	1 562
VÄLJAMAKSED		-11 807	-91 976
Kinnisvarainvesteeringute eest		-207	-192
Tütarettevõtjate põhivara eest		-700	-85 182
Finantsinvesteeringute soetus		0	-40
Laen tütarettevõtjatele	4	-10 900	-6 562
Rahavood investeerimistegevusest kokku:		-10 423	-77 671
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED		6 000	11 402
Saadud muu laen	9	6 000	0
Laekumised muust finantseerimisest		0	11 402
VÄLJAMAKSED		-5 809	-45 374
Pangalaenude tagasimakse		0	-10 930
Muu laenu tagasimaksed	9	-4 853	-13 233
Arvelduskrediidi tagasimakse		0	-19 700
Tasutud intressi		-956	-1 511
Rahavood finantseerimistegevusest kokku:		191	-33 973
Rahavood kokku:		-1 398	3 045
RAHA ALGSALDO		3 073	28
RAHA LÕPPSALDO		1 675	3 073

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28. mai 2009
 Signature/allkiri..... *[Signature]*
 Audiitorbüroo ELSS AS

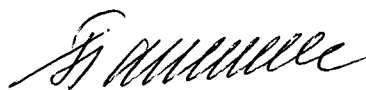
[Signature]

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Aktsiakapital	Aazio	Reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital					
31.12.2006	25 000	10 200	747	118 940	154 887
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	1 074	-1 074	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	9 828	9 828
Omakapital					
31.12.2007	25 000	10 200	1 821	127 694	164 715
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	491	-491	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	5 209	5 209
Omakapital					
31.12.2008	25 000	10 200	2 312	132 412	169 924

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

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifiitseerimiseks
 Date/kuupäev.....28. mai 2009.....
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Emajõe Ärikeskus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes 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. Raha ja ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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

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

C. Muud nõuded

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

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

D. 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifiitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28. mai 2009

Signature/allkiri.....

Audiitorbüroo ELSS AS

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

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

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

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

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

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

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

F. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud 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 usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

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

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

G. Varade väärtuse langus

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

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

H. Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28. mai 2009

Signature/allkiri.....

Auditoribüroo ELSS AS

Ettevõtja kui rendileandja

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

I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub 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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

J. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

K. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

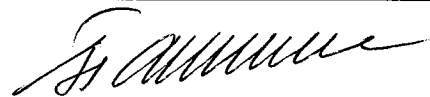
Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28. mai 2009

Signature/allkiri..... *[Handwritten Signature]*

Auditiöörüüroo ELSS AS



L. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

M. Kohustuslik reservkapital

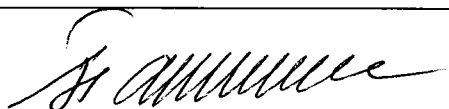
Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada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

N. Seotud osapooled

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

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

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 28. mai 2009
Signature/allkiri..... *[Signature]*
Audiitorbüroo ELSS AS



Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	2 554	3 238
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	2 636	3 401
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	-82	-163
Muud lühiajalised nõuded	5 532	3 964
<i>sh nõuded tütarettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 21)</i>	3 002	341
<i>sh muud nõuded</i>	2 530	3 623
Ettemaksed teenuste eest	5	6
Nõuded ja ettemaksed kokku	8 091	7 208

Muude nõuetena kajastub antud lühiajaline laen OÜ-le Dorpat summas 2 500 tuhat krooni ning sellelt arvestatud intress 17 tuhat krooni ning esitatud viivisnõuded Ärikeskuse tüرنikele summas 13 tuhat krooni.

Lisa 3 Maksud

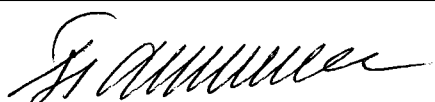
Maksuliik	31.12.2008	31.12.2007
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	406	586
Üksikisiku tulumaks	4	3
Sotsiaalmaks	10	9
Muud maksud	1	2
Maksud kokku (lisa 10)	421	600

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtjate aktsiad (lisa 5)	95 958	97 532
Pikaajalised nõuded (lisa 21)	36 450	25 550
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	132 408	123 082

Pikaajaliste nõuetena kajastuvad tütarettevõtjatele ASile Ülikoolilinna Ärikeskus antud laen summas 31 450 tuhat krooni ja ASile Station Hotel summas 5 000 tuhat krooni. Laenusummade tagastamise tähtaeg on 31.12.2016. a ja laenuintress on 1% + 6 kuu Euribor aastas laenusummadelt 26 450 tuhat krooni ning laenuintress 5% laenusummalt 10 000 tuhat krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28. mai 2009.....
 Signature/allkiri.....
 Audiitorbüroo ELSS AS



Lisa 5 Tütarettevõtjad

2008. a omas AS Emajõe Ärikeskus osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Asukoht Põhitegevus	AS Ülikoolilinna Ärikeskus		AS Station Hotel		KOKKU	
	Eesti		Eesti			
	Kinnisvara haldamine		Kinnisvara haldamine			
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Aasta alguses						
Osaluse %	100	100	100	100		
Osaluse bilansiline väärtus	78 149	77 393	19 383	19 820	97 532	97 213
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	78 149	77 393	19 383	19 820	97 532	97 213
Aruandeaasta tehingud						
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/-kahjum	-399	756	-1 175	-437	-1 574	319
Aasta lõpul						
Osaluse %	100	100	100	100		
Osaluse bilansiline väärtus	77 750	78 149	18 208	19 383	95 958	97 532
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	77 750	78 149	18 208	19 383	95 958	97 532

Initialed for identification purposes only
 Alikirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....28. mai 2009.....
 Signature/alkiri.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2007	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2008
Soetusmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	72 264	386	0	72 650
Kokku	72 264	386	0	72 650
Kulum				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-28 037	-2 434	0	-30 471
Kokku	-28 037	-2 434	0	-30 471
Jääkmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	44 227	-2 048	0	42 179
Kokku	44 227	-2 048	0	42 179

	Saldo 31.12.2006	Lisandus	Vähenes	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	72 216	70	-22	72 264
Kokku	72 216	70	-22	72 264
Kulum				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-25 599	-2 449	12	-28 037
Kokku	-25 599	-2 449	12	-28 037
Jääkmaksumus				
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	46 617	-2 379	-10	44 227
Kokku	46 617	-2 379	-10	44 227

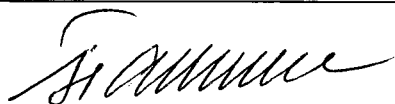
Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aruandeaastal lisandus büroohoone soetusmaksumusele 131 tuhat krooni (2007: 70 tuhat krooni), peamiselt täiustati hoone tehnoseadmeid (kondensaatorid, kliimaseade, veepumbad). Seoses naaberkrundil asuva moe- ja vabajakeskuse TASKU valmimisega rekonstrueeriti Turu ja Väike-Turu ning Emajõe vahelise ala tänavad ja parklad summas 255 tuhat krooni.

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

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28. mai 2009
 Signature/allkiri..... ELSS AS
 Auditoribüroo ELSS AS



Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	173	1 111	90	345	1 719
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-142	-783	-49	0	-974
Jääkmaksumus 31.12.2007	31	328	41	345	745
<u>Aruandeaasta tehingud</u>					
Ostud	0	24	1 306	19	1 349
Amortisatsioonikulu	-12	-35	-22	0	-69
Mahakandmised	0	-15	0	0	-15
Maha kantud vara kulum	0	6	0	0	6
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-345	-345
Soetusmaksumus 31.12.2008	173	1 120	1 396	19	2 708
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-154	-812	-71	0	-1 037
Jääkmaksumus 31.12.2008	19	308	1 325	19	1 671

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	173	1 111	90	255	1 629
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-130	-749	-27	0	-906
Jääkmaksumus 31.12.2006	43	362	63	255	723
<u>Aruandeaasta tehingud</u>					
Ostud	0	0	0	90	90
Amortisatsioonikulu	-12	-34	-22	0	-68
Soetusmaksumus 31.12.2007	173	1 111	90	345	1 719
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-142	-783	-49	0	-974
Jääkmaksumus 31.12.2007	31	328	41	345	745

* Ümberklassifitseerimine - kinnisvaraobjekte kajastatakse kuni valmimiseni ja arvele võtmiseni lõpetamata ehitusena. Arvele võtmisel klassifitseeritakse varaobjektid vastavalt nende kasutusotstarbele kas materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuteks. 2008. aastal võeti kõik lõpetamata ehitusena arvele olnud objektid arvele kinnisvarainvesteeringuna.

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

03.12.2008. aastal soetati kontserniettevõtjalt põhivara soetusmaksumusega 1 312 tuhat krooni.

Aruandeaastal kanti maha kasutuskõlbmatuks muutunud telefonijaama toiteplokk, kahjum mahakandmisest 9 tuhat krooni ning asemele soetati uued toiteplokkid soetusmaksumusega 24 tuhat krooni.

Bilansikuupäeva seisuga kajastub lõpetamata ehitusena büroohoone 1. korruse ümberehitustööd summas 19 tuhat krooni. Lõplik esimese korruse ümberehitus toimub 2009. aastal.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 28. mai 2009.....
Signature/allkiri..... [Signature].....
Audiitorbüroo ELSS AS

[Signature]

Lisa 8 Rendid

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

Kasutusrent (ettevõtte kui rendileandja):

	2008	2007
Ärikeskuse büroohoone		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 6,12)	10 986	12 035
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-3 824	-2 055
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	7 162	9 980

	2008	2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 6, 12)	10 986	12 035
Järgmiste perioodide renditulu mittekatestatavatest üürilepingutest:	2 627	2 626
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	2 627	2 626

Kapitalirent (ettevõtte kui rentnik):

	2008	2007
Makstud kapitalirendimaksed	486	0
Järgmiste perioodide kapitalirendikohustus mittekatestatavatest lepingutest (lisa 9):	1 132	0
<i>sh kuni 1 aasta</i>	445	0
<i>sh 1-5 aastat</i>	687	0

03. detsembril 2008.a sõlmiti liisingleping Ärikeskuse varale summas 1 618 tuhat krooni, liisingperioodi pikkuseks on 36 kuud. Tegemist on müügi-tagasirenditehinguga, mida kajastatakse kapitalirendi tingimustel. Peale liisinglepingu lõppu on ASil Emajõe Ärikeskus õigus kasutada vara väljaostu eesõigust, vara väljaostuhinnaks on määratud 1 000 krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28. mai 2009
 Signature/allkiri.....
 Auditoribüroo ELSS AS

Lisa 9 Laenukohustused

		<i>Tagasi maksta</i>	
	Saldo		
	31.12.2008	<i>Lühiajaline osa</i>	<i>Pikaajaline osa</i>
Muud laenud	12 500	0	12 500
Kapitalirendi kohustus (lisa 8)	1 132	445	687
Kokku	13 632	445	13 187

		<i>Tagasi maksta</i>	
	Saldo		
	31.12.2007	<i>Lühiajaline osa</i>	<i>Pikaajaline osa</i>
Muud laenud	11 503	0	11 503
Kokku	11 503	0	11 503

Laenu:

Laenu andja	Intressi määr	Laenu limiit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2007	Saadud laenu 2008.a	Tasutud laenu 2008.a	Laenu jääk 31.12.2008
AS Estiko	5% aastas	10 351	31.12.2008	5 003	0	5 003	0
Rondam AS	6 kuu Euribor + 1%	30 000	31.03.2016	6 500	6 000	0	12 500
Fusion							
Varahalduse AS	fikseeritud	1 618	03.12.2011	0	1 618	486	1 132
KOKKU				11 503	7 618	5 489	13 632

Aruandeaastal tagastati kontserniettevõtjale ASile Estiko laen summas 5 003 tuhat krooni, sealhulgas 150 tuhat krooni tasaarveldati aasta jooksul omavaheliste nõuete-kohustustega, ülejäänud laenusumma 4 853 tuhat krooni tasuti rahas pangakontole.

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

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	539	1 292
Võlad töövõtjatele	66	49
Maksuvõlad (lisa 3)	421	600
Muud võlad	1 442	176
<i>sh Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele</i>		
<i>(lisa 21)</i>	1 341	67
<i>Intressivõlad (isa 21)</i>	41	31
<i>Muud võlad</i>	60	78
Võlad ja ettemaksed kokku	2 468	2 117

Lisa 11 Omakapital

Aktiaseltsi 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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 28. mai 2009
Signature/allkiri..... *[Signature]*
Auditoribüroo ELSSAS

Summer

Maksimaalselt võimaliku dividendide summa ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse summa on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	132 412	127 694
Võimalik maksta dividendidena	104 605	100 878
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	27 807	26 816

Lisa 12 Müügitulu

Tegevusala	2008	2007
Üüritulu	10 986	12 035
Kommunaalteenused	3 113	2 832
Haldusteenused	1 638	1 257
Muud teenused	167	2 243
Müügitulu kokku	15 904	18 367

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2008	2007
Muutuvkulud	-119	-105
Kinnisvara haldamiskulud	-7 834	-7 333
sh kulum	-2 500	-2 514
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku	-7 953	-7 438

Lisa 14 Turustuskulud

	2008	2007
Juhtimiskulud	-546	-271
Turunduskulud	-12	-2
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	-3	-106
Turustuskulud kokku	-561	-379

Lisa 15 Üldhalduskulud

	2008	2007
Juhtimiskulud	-1 816	-1 156
Muud üldhalduskulud	-74	-42
Üldhalduskulud kokku	-1 890	-1 198

Lisa 16 Muud äritulud

	2008	2007
Kahjude hüvitus, saadud viivised	54	8
Laekunud varem kulusse kantud nõudeid	56	0
Muud äritulud kokku	110	8

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 28. mai 2009
 Signature/allkiri.....
 Auditiitorbüroo ELSS AS

Lisa 17 Muud ärikulud

	2008	2007
Kahjum põhivara mahakandmisest (lisa 7)	-9	-10
Muud	-1	-1
Muud ärikulud kokku	-10	-11

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Finantskulud investeeringuult tütarettevõttesse (lisa 5)	-1 574	319
Intressikulud	-938	-1 077
<i>sh pangalaen</i>	0	-20
<i>sh arvelduskrediidiintress</i>	0	-348
<i>sh intressid kontserniettevõtjatele (lisa 21)</i>	-269	-336
<i>sh intressid seotud osapooltele (lisa 21)</i>	-669	-373
Muud finantskulud	-5	-1
Muud finantstulud ja -kulud	2 126	1 238
<i>sh intressitulud</i>	2 126	1 238
Finantstulud ja -kulud kokku	-391	479

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2008.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

	Vara	Pandi/tagatise väärtus	Pandipidaja
Hüpoteek hoonestusõigusele	Soola 8 Tartu	55 000	AS Swedbank
Ühishüpoteek kinnistule	Soola 8 Tartu	mõtteline osa 4200/8531 536 000 000	AS Swedbank
Ühishüpoteek kinnistule	Soola 8 Tartu	58 500	AS Swedbank

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2008 järgmised käendused:

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

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

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 28. mai 2009.....
Signature/allkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtja on AS Rondam Grupp.

AS Emajõe Ärikeskus arvelduskonto ASis Hansapank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks ASile Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Ülikoolilinna Ärikeskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

AS Emajõe Ärikeskus on 2008. aastal ostanud (kaubad, teenused, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (kinnisvara üürimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütar- ja emaettevõtjad	0	150	-54	71 746
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-1 969	225	-2 804	254
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	-113	5	-125	2 016
Kaupade ja teenuste ost-müük kokku	-2 082	380	-2 983	74 016
Tütar- ja emaettevõtjad	178	0	0	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 134	0	18	0
Põhivara ost-müük kokku	1 312	0	18	0
	2008		2007	
	Kulu	Tulu	Kulu	Tulu
Tütar- ja emaettevõtjad	0	1 890	0	1 162
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-269	0	-684	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	-670	236	-373	76
Intressitulu ja -kulu kokku	-939	2 126	-1 057	1 238

Lisa	Lühiajalised nõuded		Võlad tarnijatele	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Saldod seotud osapooltega (lühiajalised)				
Tütar- ja emaettevõtjad	2 978	341	178	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24	0	1 163	67
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	2 517	3 623	41	31
Kokku	5 519	3 964	1 382	98

Lisa	Pikaajalised nõuded		Muud pikajalised võlad	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Saldod seotud osapooltega (pikaajalised)				
Tütar- ja emaettevõtjad	4 36 450	25 550	0	0
Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 0	0	0	5 003
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	9 0	0	12 500	6 500
Kokku	36 450	25 550	12 500	11 503

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 28. mai 2009

Signature/allkiri.....

Audiitorbüroo ELSS AS

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 5 kuni 23, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

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 kindlustunne, 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.

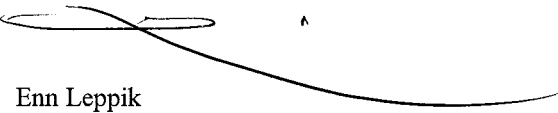
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

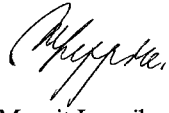
Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Emajõe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartus 28. mail 2009

Audiitorbüroo ELSS AS


Enn Leppik
vannutatud audiitor


Margit Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee

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

Reg. kood 10213441

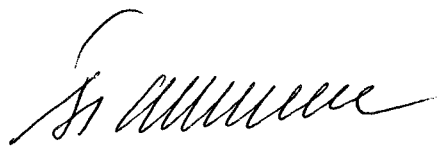
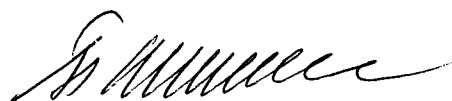
AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

tuhandetes Eesti kroonides

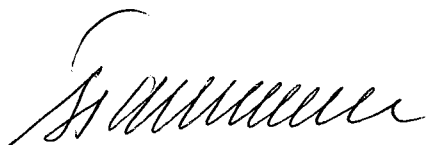
Tegevusalade nimetused	EMTAK kood	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	10 986
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	6832	4 918
Müügitulu kokku		15 904

Tartu, 22. mai 2009

Ain Tammvere
Juhatuse liige

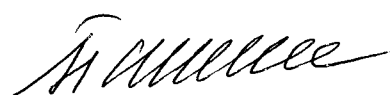
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	127 203
Aruandeaasta puhaskasum	5 209
Jaotamata kasum kokku	132 412
 Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
• Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks	-188
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	132 224



Ain Tammvere
Juhatuse liige

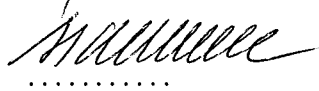
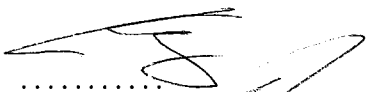
Tartu, 22. mai 2009



Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

AS EMAJÕE ÄRIKESKUS 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

.....2009 otsusega, allkirjastamine 18.06.2009 2009:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	18.06.2009	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	18.06.2009	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	18.06.2009	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	18.06.2009	