

11.06.2009

2109 97647
[Signature]

Majandusaasta aruanne

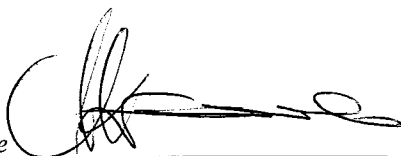
OÜ TARTU HANSAKESKUS

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10271467
Aadress: Riia tn 4, Tartu 51004
Telefon: + 372 730 6825
Faks: + 372 730 6825
Elektronpost Alar.Kroodo@nordecon.com

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 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 8 Laenukohustused.....	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Omakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	15
Lisa 13 Müüdüd toodangu kulu ja üldhalduskulud	15
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	16
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	17
1. Sõltumatu audiitori aruanne.....	18
2. Kasumi jaotamise ettepanek	19
3. OÜ Tartu Hansakeskus aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	20
4. Osanike nimekiri.....	21



TEGEVUSARUANNE

OÜ Tartu Hansakeskus põhitegevus 2008. aastal oli kinnisvara haldamine ja arendus. Hoolikalt jälgiti erinevate tehnosüsteemide efektiivset toimimist, samuti analüüsiti pidevalt mitmesuguste sisseostetavate teenuste kvaliteeti ja tulemuslikkust.

2008. aastal jätkus hea koostöö Tartu Hansakeskuse avamisest alates äripindasid üürivate üürnikega (OÜ Hotell Pallas; AS Swedbank; Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS), samuti pöörati erilist tähelepanu nn. suurte üürnike ja partnerite (OÜ Hotell Pallas, OÜ Ristiisa Pubi; AS Swedbank, OÜ Rimess, OÜ Regli Varahaldus, Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse AS) rahulolule ja töötingimustele.

2008. aastal teostati OÜ Tartu Hansakeskuses mahukad investeeringuid hoone tehnosüsteemide kaasajastamisega seondult. Hoone hotelli ja restorani osa täiendati jahutussüsteemi väljaehitusega, uuendati hoone Kalevi tn. poolset sissekäiku ja tema lähiümbrust. Hoone C-korpuse paremaks ja mugavamaks kasutamiseks ehitati välja Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse AS-ile uute ruumilahendustega bürooruumid.

OÜ Tartu Hansakeskus lõpetas 2008. aastal üürilepingud mõnede kaubanduse valdkonna väiksemate üürnikega hoone I korrusel ning sõlmis samas uued üürilepingud vabanenud üüripindadele. 2009.aastal jätkub töö pikemaajaliste ja kindlamate partnerite otsimiseks hoone I (kaubanduse) korrusele, jätkuvalt planeeritakse erilist tähelepanu pöörata sisseostetavate teenuste hindadele ja kvaliteedile.

2008. aastal ei olnud OÜ 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.

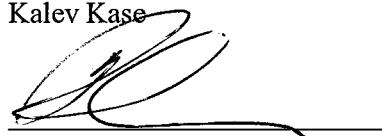
ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 11,6% (2007.a. 12,4%). ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 18,1% (2007.a. 19,6%). EBITDA (kasum enne intressikulu, tulumaksu ja amortisatsiooni) on 10 087 826 krooni (2007.a. 9 179 013 krooni).



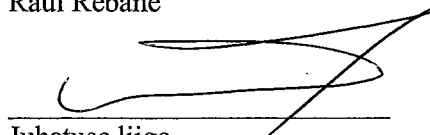
Juhatusesimees
Alar Kroodo



Juhatuseliige
Kalev Kase



Juhatuseliige
Raul Rebane



Juhatuseliige
Martin Sööt



Juhatuseliige

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.

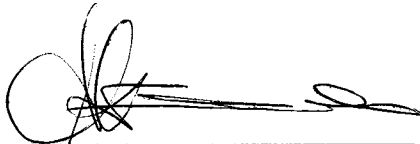
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 30.03.2009 vahemikul.

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.

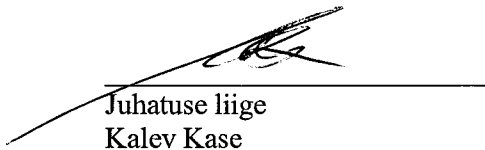
Juhatuse hinnangul on OÜ Tartu Hansakeskus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

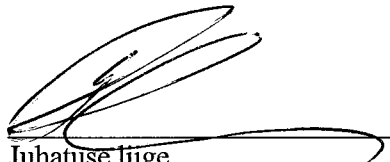
Tartus, 30.03. 2009.a



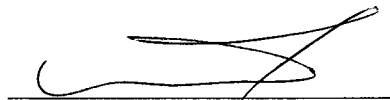
Juhatuse esimees
Alar Kroodo



Juhatuse liige
Kalev Kase



Juhatuse liige
Raul Rebane



Juhatuse liige
Martin Sööt



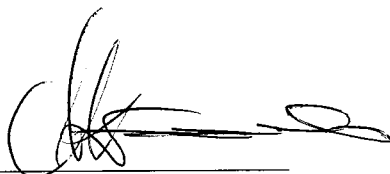
Juhatus liige

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	2 435 932	5 386 391
Nõuded ja ettemaksed	3	1 270 342	451 197
Käibevara kokku		3 706 274	5 837 588
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	1 003 288	0
Kinnisvarainvesteeringud	6	41 126 056	41 721 129
Materiaalne põhivara	7	149 125	218 480
Põhivara kokku		42 278 469	41 939 609
AKTIVA (VARAD) KOKKU		45 984 743	47 777 197
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4,9	847 625	771 494
Lühiajalised kohustused kokku		847 625	771 494
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	16 149 169	16 149 169
Pikaajalised kohustused kokku		16 149 169	16 149 169
KOHUSTUSED KOKKU		16 996 794	16 920 663
OMAKAPITAL			
Osakapital	10	5 205 000	5 205 000
Kohustuslik reservkapital		520 500	520 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		17 844 034	19 362 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 418 415	5 768 538
OMAKAPITAL KOKKU		28 987 949	30 856 534
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		45 984 743	47 777 197

Juhatuses liige

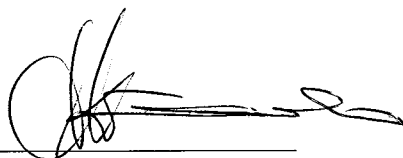


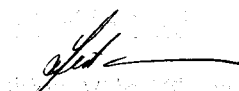


Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	11	13 431 767	12 358 155
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-4 110 040	-3 631 550
Brutokasum		9 321 727	8 726 605
Üldhalduskulud	13	-1 334 871	-1 399 426
Muud äritulud	12	2 083	32 126
Muud ärikulud	12	0	-9 483
Ärikasum (-kahjum)		7 988 939	7 349 822
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-967 845	-832 924
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-1 670	-1 432
Muud finantstulud ja -kulud		336 042	99 226
Finantstulud ja -kulud kokku		-633 473	-735 130
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		7 355 466	6 614 692
Tulumaks		-1 937 051	-846 154
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5 418 415	5 768 538

Juhatuse liige



Arutanud ja heakskiitnud
juhatuse liikmed

arutanud ja heakskiitnud
juhatuse liige

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 988 939	7 349 822
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	6,7	1 764 515	1 731 397
Kasum (kahjum) põhivara mahakandmisest		0	6 483
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-1 670	-1 432
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-822 433	188 662
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		76 131	-20 749
Makstud intressid		-967 845	-832 924
Makstud ettevõtte tulumaks		-1 937 051	-846 154
Kokku rahavood äritegevusest		6 100 586	7 575 105
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus	6	-1 100 087	-202 806
Antud laenud	5	-1 000 000	0
Saadud intressid		336 042	99 226
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 764 045	-103 580
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid		-7 287 000	-3 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 287 000	-3 000 000
Rahavood kokku		-2 950 459	4 471 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	5 386 391	914 866
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 950 459	4 471 525
Valuutakursi muutuste mõju			
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	2 435 932	5 386 391

Juhatuse liige



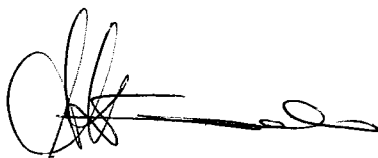
Kontrollarv



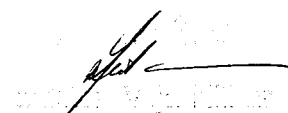
Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
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
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5 418 415	5 418 415
Makstud dividendid	0	0	-7 287 000	-7 287 000
Saldo seisuga 31.12.2008	5 205 000	520 500	23 262 449	28 987 949

Juhatuse liige



Tartu Hansakeskus



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Tartu Hansakeskus 2008. 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. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud 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

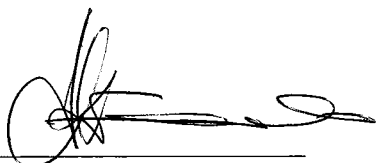
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

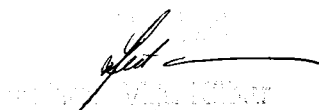
Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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



Arvutus- ja majandustarkvara



Arvutus- ja majandustarkvara

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 amortisatsioonimääradest:

Ehitised (kinnisvarainvesteering)	3-5%
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 (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, 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

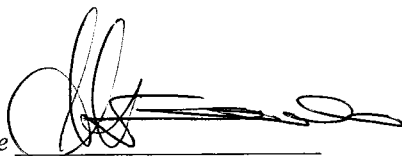
Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära 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 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.

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

Juhatusel liige



Kinnisvarainvesteeringud



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.

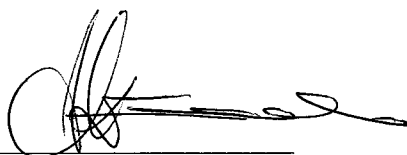
Tulude arvestus

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

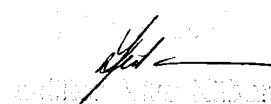
Kohustuslik reservkapital

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.

Juhatuse liige



Tartu Hansakeskus


A. Kõrre

Lisa 2 Raha

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Pangakontod	2 435 932	5 386 391
Raha kokku	2 435 932	5 386 391

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Nõuded ostjate vastu	1 259 628	440 015
Nõuded ostjate vastu kokku	1 259 628	440 015
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	10 714	11 182
Ettemaksed kokku	10 714	11 182
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 270 342	451 197

Lisa 4 Maksud

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2007</u>	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	145 145	0	127 109
Kokku	0	145 145	0	127 109

Lisa 5 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

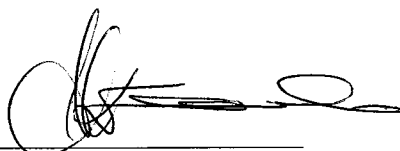
	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>			
	Saldo <u>31.12.2008</u>	12 kuu <u>jooksul</u>	2-5 aasta <u>jooksul</u>	Intressi- <u>määr</u>
Laen	1 000 000	0	1 000 000	5%
Laenu intressid	3 288	0	3 288	
Kokku	1 003 288	0	1 003 288	
s.h pikaajalised nõuded	1 003 288			

Laenusaja vastutab lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest kogu oma olemasoleva ja tulevikus omandatava varaga..

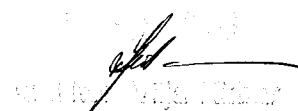
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 029 378	10 246 488
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 334 871	1 399 426
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	9 694 507	8 847 062

Juhatus liige



Arutanud ja kiitnud heaks

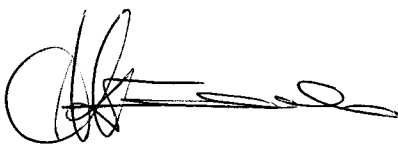


	Maa ja ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	55 881 327	55 881 327
Soetamine	125 000	125 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	56 006 327	56 006 327
Soetamine	1 100 087	1 100 087
Soetusmaksumus 31.12.2008	57 106 414	57 106 414
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	12 623 493	12 623 493
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1 661 705	1 661 705
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	14 285 198	14 285 198
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	1 695 160	1 695 160
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	15 980 358	15 980 358
Jääkmaksumus 31.12.2006	43 257 834	43 257 834
Jääkmaksumus 31.12.2007	41 721 129	41 721 129
Jääkmaksumus 31.12.2008	41 126 056	41 126 056

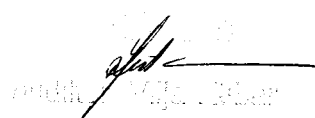
Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
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
Soetusmaksumus 31.12.2008	509 763	509 763
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
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	69 355	69 355
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	360 638	360 638
Jääkmaksumus 31.12.2006	216 848	216 848
Jääkmaksumus 31.12.2007	218 480	218 480
Jääkmaksumus 31.12.2008	149 125	149 125

Juhatuse liige



Kontrollitud ja kinnitatud



Lisa 8 Laenukohustused

<u>Tagasimakse tähtaeg</u>						
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	16 149 169	0	0	16 149 169	31-märts-2016	4%
Kokku	16 149 169	0	0	16 149 169		
s.h pikaajaline laenukohustus	16 149 169					

<u>Tagasimakse tähtaeg</u>						
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	2-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	16 149 169	0	0	16 149 169	31-märts-2016	5,709%
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 lisa 14.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

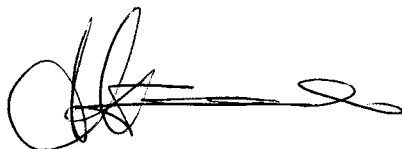
	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	300 521	244 624
Maksuvõlad (lisa 4)	145 145	127 109
Saadud ettemaksed	401 959	399 761
Võlad ja ettemaksed kokku	847 625	771 494

Lisa 10 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	5 205 000	5 205 000
Osade arv (tk)	4	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	2*1 506 700	5 205 000
	1 232 800	
	958 800	

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 23 262 449 krooni (2007 vastavalt 25 131 034 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 18 377 335 krooni (2007 vastavalt 19 853 517 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 4 885 114 krooni (2007 vastavalt 5 277 517 krooni).

Juhatus liige



Arvutus- ja majandusinfoteaduskond



Lisa 11 Müügitulu

OÜ Tartu Hansakeskus müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	13 431 767	12 358 155
Kokku	13 431 767	12 358 155

OÜ Tartu Hansakeskus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	11 029 378	10 246 488
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	2 402 389	2 111 667
Kokku	13 431 767	12 358 155

Lisa 12 Muud äritulud ja muud ärikulud

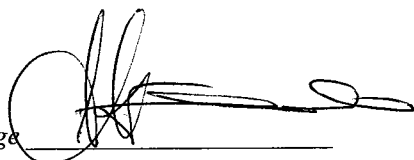
Muud äritulud	2008	2007
Saadud trahvid, viivised	0	27 126
Muud äritulud	2 083	5 000
Muud äritulud kokku	2 083	32 126

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	-6 483
Viivised ja trahvid	0	-3 000
Muud ärikulud kokku	0	-9 483

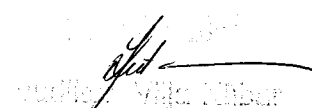
Lisa 13 Müüdnud toodangu kulu ja üldhalduskulud

Müüdnud toodangu kulu	2008	2007
Elektrikulud	-1 002 235	-908 906
Küte, soe vesi	-652 564	-440 208
Valvekulud	-310 837	-269 667
Koristusteenused	-244 479	-208 027
Vesi, kanalisatsioon	-96 879	-105 056
Prügi	-38 531	-37 981
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringu kulum	-1 764 515	-1 661 705
Müüdnud toodangu kulu kokku	-4 110 040	-3 631 550

Juhatuse liige



Arutanud ja kinnitanud


 Arutanud ja kinnitanud
 Arutanud ja kinnitanud

<i>Üldhalduskulud</i>	2008	2007
Ostetud teenused (haldus-, juhtimis-, audiitor-, raamatupidamisteenus)	-607 505	-612 553
Hooldus- ja remondikulud	-593 647	-562 811
Muud kulud (pank, side, kindlustus)	-133 719	-224 062
Üldhalduskulud kokku	-1 334 871	-1 399 426

Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Tartu Hansakeskus poolt saadud laenu (31. detsembri 2008 seisuga 16 149 169 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Hüpoteek OÜ Tartu Hansakeskus kinnistule bilansilise väärtusega 41 126 056 krooni.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Tartu Hansakeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Tartu Hansakeskus tehingud seotud osapooltega:

	2008		2007	
	Antud	Tagastatud	Antud	Tagastatud
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 000 000	0	0	0
Laenu andmine	1 000 000	0	0	0

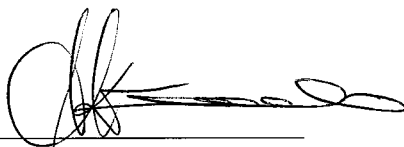
	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	365 712	5 032 128	354 000	5 042 812
Teenuste ost-müük kokku	367 720	5 032 128	356 007	5 042 812

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	438 191	76 387
Lühiajalised nõuded kokku	438 191	76 387

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 000 000	0
Pikaajalised nõuded kokku	1 000 000	0

Juhatuse liige



Arutanud ja kinnitanud



Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

OÜ Tartu Hansakeskus 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt
16.06.2009, allkirjastamine



Juhatuse esimees
Alar Kroodo



Juhatuse liige
Kalev Kase



Juhatuse liige
Raul Rebane



Juhatuse liige
Martin Sööt



Juhatuse liige

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Tartu Hansakeskus OÜ omanikele

Oleme auditeerinud Tartu Hansakeskus OÜ 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 lisaidsid. 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

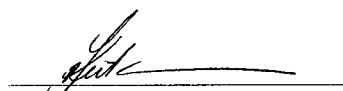
Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Viira Kübar
vannutatud audiitor

16. juuni 2009.a.

Vanemuise 21a, Tartu 51014

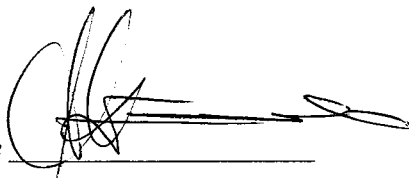
2. Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Tartu Hansakeskus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 5 418 415 krooni alljärgnevalt:

Elmiste perioodide jaotamata kasum	17 844 034 krooni
Aruandeaasta kasum	5 418 415 krooni
Kokku jaotuskõlbulik kasum	23 262 449 krooni

Dividendideks	5 205 000 krooni
Jaotamata kasumi jääk	18 057 449 krooni

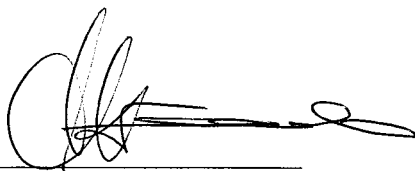
Juhatus liige



3. OÜ Tartu Hansakeskus aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	11 029 378
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused (68329)	2 402 389
Kokku	13 431 767

Juhatuse liige



4. Osanike nimekiri

Osanik	Registrikood	Asukoht	Osa niniväärtus
ASM Investments OÜ	11137239	Tartu	1 506 700 EEK
Liivu Kapital OÜ	11537022	Tartu	1 506 700 EEK
AUM Konsult OÜ	11537045	Tartu	1 232 800 EEK
RauRe Invest OÜ	11537039	Tartu	958 800 EEK

Juhatuses liige

