



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS

registrikood: 11105067

tänavaja/talu nimi, Turu 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 737 1000

faks: +372 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.tasku.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Muud nõuded	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustused	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 12 Muud võlad	21
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 14 Aktsiakapital	22
Lisa 15 Müügitulu	22
Lisa 16 Muud äritulud	23
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23
Lisa 18 Turustuskulud	23
Lisa 19 Üldhalduskulud	24
Lisa 20 Tööjõukulud	24
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	24
Lisa 22 Seotud osapooled	24

Tegevusaruanne



ASi Ülikoolilinna Ärikeskus põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus, üürimine ja haldamine Turu 2 kinnistul.

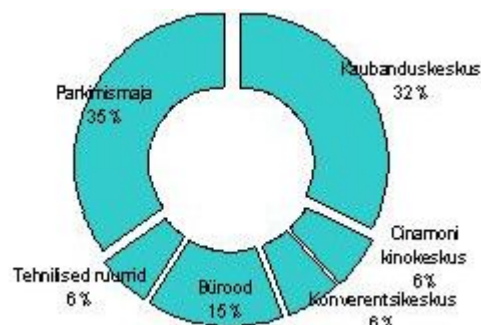
Tartu kesklinna tähtsus kaubandus- ja ajaviitepiirkonnana on jõudsalt tõusuteel tänu mitmete moodsate linnakeskuste rajamisele. Hoonetekompleks Turu 2 kinnistul asub ideaalses asupaigas – Tartu elavaima liiklusega Riia ja Turu tänava ristumiskohas. Kinnistul paikneb “linna väravaks” peetav Tartu maaliinide bussijaam. Tartu bussijaam on Eesti suurima saabumis- ja väljumisarvuga bussiterminal. Naaberkinnistul asub Emajõe Ärikeskus tartlastele omaseks saanud “Plaskuga” ning Tartu suurim 410-kohaline hotell „Dorpat“.

28. augustil 2008.aastal avati ca 42 000 m² üldpinnaga TASKU moe- ja vabaajakeskus. Hoonetekompleksi võib tinglikult jagada osadeks. Turu tn ääres paikneb 5-korruseline ärihoone, mille keldrikorrusel on parkla. Kahel esimesel korrusel asuvad kaubandus- ja toitlustuspinnad, III korrusel viie kinosaaliga kinokeskus Cinamon ning Lõuna-Eesti suurim konverentsikeskus ja kõrgematel korrustel bürood. II korrus on ühendatud bussijaamaga. Kõiki korruseid läbib I korruselt algav aatrium, andes hoonele nii avarust kui valgust. Ärihoone taha jääb tinglikult teine osa hoonest, kus I korrusel on kaubanduspindade koridor, mille peal asuvad II, III ja IV korruse parkla. III korruse parkla katusel paikneb lisabüroode kompleks. Tasku keskuse parkimismajas on 500 kohta.

Tartu ülejäänud kaubanduskeskused on keskendunud ennekõike kaupade müügile, jättes tagaplaanile inimeste jaoks väga olulise – meelelahutuse ja mitmekülgse toitlustuse. Ükski Tartu ostukeskustest ei hõlma endas lisaväärtusena kino ega konverentsikeskust. Seetõttu annab TASKU keskus täiesti uue motivatsiooni külastada kesklinna, tuues Tartu linna südamesse unikaalse kombinatsiooni kaubandusest ja kogu päevaks tegevust pakkuvast meelelahutusest.

Teenuste kooslus ja pindalade jaotus:

Kaubanduskeskus	13 500 m ²
Cinamoni kinokeskus	2 500 m ²
Konverentsikeskus	2 500 m ²
Bürood	6 300 m ²
Tehnilised ruumid	2 500 m ²
Parkimismaja	14 700 m ²



Majandustulemused:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2009	2008
Käive	48 059	23 393
Puhaskasum/-kahjum	-15 713	-399
Aktiva (varad)	695 195	721 621
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)	38,4%	55,8%
Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu)	18,9%	50,0%
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	-32,7%	-1,7%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	-22,6%	-0,5%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	-2,2%	-0,10%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,08	0,41
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	8,9%	10,7%

ASi Ülikoolilinna Ärikeskus müügituluks kujunes 48 059 tuhat krooni ning puhaskahjumiks 15 713 krooni. Kahjumi tekkimise peamisteks põhjusteks võib pidada:

- suured intressikulud aasta esimesel poolel, mis tulenesid kõrgest Euribori tasemest;
- üldine ebasoodne majanduskeskkond, mis tingis üürimäärade alandamise ning osade üürnike vahetumise;
- vakantsuse suurenemine kaubanduspindade osas.

Tasku keskust külastas 2009. aastal 2,33 miljonit inimest, kellest ostu sooritajad moodustasid ca 40%. Keskuses asuvate kaupluste käive ulatus 150 miljoni kroonini.

2009. aastal õnnestus keskuses asuvaid kontoripindu edukalt välja üürida: kui aasta alguses ulatus vakantsus kontoripindade osas üle 60%, siis aasta lõpus oli see 24%.

Aruandeaastal peeti aktiivselt läbirääkimisi erinevate jaemüügi ettevõtete eesmärgiga avada keskuses toidupood. Läbirääkimised selles osas jõudsid positiivse tulemuseni 2010. aasta jaanuaris, kui allkirjastati leping RIMI supermarketi avamiseks TASKU keskuses.

Aruandeaastal töötas ettevõttes 4 töötajat (2008: 4 töötajat), töötasudeks arvestati koos sotsiaalmaksuga kokku 372 tuhat krooni (2008: 144 tuhat krooni).

Eesmärgiga korrastada Rondam Gruppi kuuluvate ettevõtete struktuuri vahetus 2009. aasta detsembris ettevõtte juhatus, kuhu kuulub senise ühe liikme asemel kaks liiget. Nõukogusse kuulub endiselt kolm liiget. Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Arengusuunad aastaks 2010:

2010. aasta saab olema TASKU keskusele tugeva arengu aasta. Jaanuaris Rimiga allkirjastatud lepingu kohaselt lisandub mais uue kontseptsiooniga Rimi Supermarket, mis muudab keskuse koos toidupoe ette lisanduvate kauplustega rohkem igapäevaostude kohaks. Toidupoe ette lisanduvad digikaubad, apteek, lilled ja optika.

Üks peamisi eesmärke 2010. aastaks on tõsta oluliselt keskuse külastajate arvu – praeguselt 8 000 külastajalt päevas keskmiselt 10 000 külastajani päevas. Selleks panustatakse senisest enam turundustegevustele.

Lisaks toidupoe avamisele otsitakse aktiivselt ka uusi üürnikke tuntud moebrändide seast, mis rikastaks TASKU keskuse üürnike kooslust.

Lisatähelepanu ja ressursse nõuab hoone halvast ehituskvaliteedist tulenevate ehitusvigade likvideerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust AS Ülikoolilinna Ärikeskus 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

AS Ülikoolilinna Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev.

Eveli Opmann

Juhatuse liige

Veiko Keenberg

Juhatuse liige

18. märts 2010, Tartu

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	31	21	
Nõuded ja ettemaksed	6 967	40 155	2
Kokku käibevara	6 998	40 176	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	22 382	0	2,5
Kinnisvarainvesteeringud	665 655	678 975	6
Materiaalne põhivara	19	2 330	7
Immateriaalne põhivara	140	140	8
Kokku põhivara	688 196	681 445	
Kokku varad	695 194	721 621	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	54 650	56 455	10
Võlad ja ettemaksed	30 093	40 500	11,12
Kokku lühiajalised kohustused	84 743	96 955	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	540 123	544 233	10
Võlad ja ettemaksed	8 742	3 134	11,12
Kokku pikaajalised kohustused	548 865	547 367	
Kokku kohustused	633 608	644 322	
Omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	30 000	30 000	14
Ülekurs	47 005	47 005	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294	693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 713	-399	
Kokku omakapital	61 586	77 299	
Kokku kohustused ja omakapital	695 194	721 621	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	48 059	23 393	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 582	-10 339	17
Brutokasum (-kahjum)	18 477	13 054	
Turustuskulud	-7 356	-1 804	18
Üldhalduskulud	-2 501	-1 547	19
Muud äritulud	500	2 059	16
Muud ärikulud	-36	-64	
Äri kasum (-kahjum)	9 084	11 698	
Finantstulud ja -kulud	-24 797	-12 097	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 713	-399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 713	-399	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	52 750	26 175	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-18 414	-11 753	
Väljamaksed töötajatele	-216	-88	
Muud rahavood äritegevusest	-7 940	-2 176	
Kokku rahavood äritegevusest	26 180	12 158	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 163	-343 891	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 556	15 942	6
Antud laenude tagasimaksed	9 077	9 770	
Laekunud intressid	1 493	1 835	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	59 846	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 963	-256 498	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 550	289 289	10
Saadud laenude tagasimaksed	-24 048	-16 281	10
Arvelduskrediidi saldo muutus	7 018	-787	10
Makstud intressid	-21 645	-27 500	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-8	-360	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 133	244 361	
Kokku rahavood	10	21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10	21	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31	21	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	30 000	47 005	693	77 698
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-399	-399
31.12.2008	30 000	47 005	294	77 299
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-15 713	-15 713
31.12.2009	30 000	47 005	-15 419	61 586

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ülikoolilinna Ärikeskus 2009. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS Ülikoolilinna Ärikeskus arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. AS Ülikoolilinna Ärikeskus kuulub AS Rondam Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Rondam Grupp.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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.

Aruandeperioodi jooksul allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Eelmistel perioodidel kulusse kantud nõuete laekumist aruandeperioodil näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimus. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Lootusetuks hinnatakse nõuded alles siis kui eksisteerib 100% tõenäosus, et ebatõenäoliseks hinnatud nõudest jääb raha laekumata.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad

algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

*Ehitised 2-5%;

*Rajatised 2-20%;

*Masinad ja seadmed 3-20%;

*Muu inventar ja IT-seadmed 3-20%.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Muu inventar ja IT seadmed 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) 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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita.

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes 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.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidel, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2008. aastal kehtis maksumäär 21/79) 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.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

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. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 942	13 722	3
Muud lühiajalised nõuded	2 997	451	5
Ettemaksed	0	14	
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	28	25 968	
Pikaajalised nõuded (lisa 5)	22 382	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	29 349	40 155	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	6 090	13 722	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 148	0	2
Kokku nõuded ostjate vastu	3 942	13 722	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
	2009	2008	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 701	0	18
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-553	0	

Ebatöenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	2 148	0	
--	-------	---	--

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	454	1 953
Üksikisiku tulumaks	2	3
Sotsiaalmaks	7	8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	468	1 967

Lisa 5 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	18 338	2 300	0	16 038	
Intressinõuded	233	233	0	0	
Muud nõuded	6 808	464	6 344	0	
Kokku muud nõuded	25 379	2 997	6 344	16 038	2

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	451	451	0	0	
Kokku muud nõuded	451	451	0	0	2

Seisuga 31.12.2009.a on ASil Ülikoolilinnä Ärikeskus järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Laenu nõue konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu summas 16 038 tuhat krooni. Laenulepingu intress on 7% aastas. Laenu tagastamispäev on 31.12.2016.a.
2. Laenu nõue konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu summas 2 300 tuhat krooni. Laenulepingu intress on 7% aastas ning laenu tagastamispäev on 31.05.2010.a.
3. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 5 897 tuhat krooni. Laenulepingu intress on 3% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 25.08.2018.a. Laenu tagastakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on seatud ühishüpotek Laenuandja kasuks (vt lisa 13).
4. Nõue üürniku vastu üürilepingust tulenevate võlgnevuste osas laenujäägiga 2 002 tuhat krooni. Laenuintress on 8,5% aastas. Laenu tagastamispäev on 01.11.2011.a. Laenu tagastakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on eraisiku käendus.

Aruandeaastal on nõudeid alla hinnatud summas 1 091 tuhat krooni (2008: nõudeid alla ei hinnatud).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	76 605	17 947	94 552
Akumuleeritud kulum	0	-1 480	-1 480
Jääkmaksumus	76 605	16 467	93 072
Ostud ja parendused	0	590 478	590 478
Amortisatsioonikulu	0	-4 575	-4 575
31.12.2008			
Soetusmaksumus	76 605	608 425	685 030
Akumuleeritud kulum	0	-6 055	-6 055
Jääkmaksumus	76 605	602 370	678 975
Ostud ja parendused	0	2 344	2 344
Müügid	0	-34	-34
Amortisatsioonikulu	0	-15 630	-15 630
31.12.2009			
Soetusmaksumus	76 605	610 725	687 330
Akumuleeritud kulum	0	-21 675	-21 675
Jääkmaksumus	76 605	589 050	665 655

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 040	18 426
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 370	5 617

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse:

- * Moe- ja vabaajakeskus TASKU aadressiga Turu 2, Tartu;
- * Tartu Bussijaam aadressiga Soola 4, Tartu;
- * Kinnistu Soola 4a.

Aruandeaastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud keskuse büroopindadesse, aasta jooksul ehitati välja A-korpuse 5-ndal ja 6-ndal korrusel asuvad büroopinnad maksumusega 790 tuhat krooni.
2. Tasku keskuse 0-korrusele valmis aasta lõpus olemasoleva parkla ja laoruumide arvelt ca 350-ruutmeetiline Megazone'i sportlik-strateegiliste lasermängude saal. Väljaehitatud pinna üürileandja poolseks investeeringuks kujunes 210 tuhat krooni.
3. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 492 tuhat krooni.
4. Kaubanduspindade ümberehitustööd maksumusega 403 tuhat krooni.
5. Aasta jooksul soetati keskusesse inventari soetusmaksumusega 76 tuhat krooni.
6. Lõpetamata projektina on arvel 5-nda korruse kontoripind summas 373 tuhat krooni. Üürnikul on kohustus

hüvitada sellest summast ehituse standard- ja erimaksumuse vahe 282 tuhat krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (vt lisa 10).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	317 472	317 472
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	317 472	317 472
Ostud ja parendused	25	295 276	295 301
Amortisatsioonikulu	-1	0	-1
Müügid	0	-19 964	-19 964
Ümberklassifitseerimised	0	-590 478	-590 478
31.12.2008			
Soetusmaksumus	25	2 306	2 331
Akumuleeritud kulum	-1	0	-1
Jääkmaksumus	24	2 306	2 330
Amortisatsioonikulu	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised	0	-2 306	-2 306
31.12.2009			
Soetusmaksumus	25	0	25
Akumuleeritud kulum	-6	0	-6
Jääkmaksumus	19	0	19

Materiaalse põhivarana on arvel TASKU keskuse 1. korruse infoleti IT-seadmed.

Kuni 2008. aastani kajastati kinnisvaraobjekte kuni valmimiseni ja arvele võtmiseni lõpetamata ehitusena. Arvele võtmisel klassifitseeriti varaobjektid vastavalt nende kasutusotstarbele kas materiaalseks põhivaraks või kinnisvarainvesteeringuteks. 2009. aastast kajastatakse lõpetamata projekte kinnisvarainvesteeringute koosseisus, seetõttu klassifitseeriti kõik varaobjektid ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

AS Ülikoolilinna Ärikeskus soetas 2007. aastal kaubamärgi "TASKU" soetusmaksumusega 140 tuhat krooni. Kaubamärk on määramata kasutuseaga vara, seetõttu seda ei amortiseerita.

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	36 040	18 426
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	45 814	41 423
1-5 aasta jooksul	167 625	165 691
Üle 5 aasta	88 391	80 157
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	665 655	678 975
Kokku	665 655	678 975

AS Ülikoolilinna Ärikeskus kinnisvarobjektid TASKU moe- ja vabaajakeskus ning bussijaamahoone on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Bussijaamahoone on üürile antud kuni 2013. aastani. TASKU moe- ja vabaajakeskuses on üüripinnad välja renditud 5 - 10 aastaks. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada peale ühe või kuuekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	395	302
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	395	395
1-5 aasta jooksul	750	1 145

15. mail 2008. aastal sõlmis AS Ülikoolilinna Ärikeskus kasutusrendi lepingu ASiga Station Hotel TASKU keskuse sisustuselementide liisimiseks. Leping on sõlmitud 5 (viie) aastase tagasimaksegraafikuga ning intressimäär 7% on fikseeritud kogu liisingperioodiks. Peale liisinguperioodi lõppu ei ole liisinguvõtjal liisinguesemete väljaostmise õigust.

Lisa 10 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud seotud ettevõtjatelt	3 000	3 000	0	0
Kontsernisene arvelduskrediit	30 917	30 917	0	0
Lühiajalised laenud kokku	33 917	33 917	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaen Swedbankist	420 360	17 397	402 963	0
Laen ematettevõtjalt	36 000	0	0	36 000
Laen seotud osapoolet	48 669	3 336	31 333	14 000
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	55 827	0	55 827	0
Pikaajalised laenud kokku	560 856	20 733	490 123	50 000
Laenukohustused kokku	594 773	54 650	490 123	50 000

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kontserniettevõtjatelt	5 000	5 000	0	0
Lühiajalised laenud seotud ettevõtjatelt	8 000	8 000	0	0
Kontsernisene arvelduskrediit	23 898	23 898	0	0
Lühiajalised laenud kokku	36 898	36 898	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaen Swedbankist	436 443	16 329	420 114	0
Laen ematettevõtjalt	31 450	0	0	31 450
Laen seotud osapoolet	51 897	3 228	34 669	14 000
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt	44 000	0	44 000	0
Pikaajalised laenud kokku	563 790	19 557	498 783	45 450
Laenukohustused kokku	600 688	56 455	498 783	45 450

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus						
	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	Kokku
31.12.2009	76 605	589 050	0	0	0	665 655
31.12.2008	76 605	16 467	0	0	0	93 072

Seisuga 31.12.09.a on ASil Ülikoolilinna Ärikeskus järgnevad kehtivad laenulepingud:

1. AS Swedbank investeerimislaenu laenujäägiga 420 360 tuhat krooni. Laenulepingu intress on 1,2% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 15.11.2016.a. Vastavalt lepingule on tegemist ühislaenu, mis on võetud kahasse ASiga Station Hotel, kuid laenujääkide üle peetakse eraldiseisvat arvestust ning AS Ülikoolilinna Ärikeskus kajastab oma aruandes ainult enda osa laenujäägist. Laenulepingu kohustuste

täitmise eest vastutavad mõlemad ettevõtjad solidaarselt.

2. Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt laenujäägiga 42 000 tuhat krooni. Laenu tagastamispäev on 31.05.2021.a. Laenuintress on 1,5% + 6 kuu Euribor. Vastavalt kokkuleppele on ettevõtja 2010. aastal vabastatud nii laenu põhiosa kui intresside tasumisest.

3. Laen seotud osapoolelt AS Rondam laenujäägiga 37 897 tuhat krooni. Laenuintress on 6% aastas. Laenu tagastamispäev on 17.05.2014.a. Laenu tagastamine toimub igakuiste maksetena laenugraafiku alusel.

4. Laen emaettevõtjalt AS Emajõe Ärikeskus summas 36 000 tuhat krooni. Laenuintress on 3,5% aastas. Vastavalt kokkuleppele on ettevõtja 2010. aastal vabastatud nii laenu põhiosa kui intresside tasumisest.

5. Laen ettevõtte juhtkonnalt laenusummaga 14 000 tuhat krooni, laenulepingu intress on 7,5% aastas. Laenu tagastamispäev on 31.12.2010.a. Vastavalt kokkuleppele laenuandjaga 2010. aastal laenu põhiosa ega intresside tagasimaksmist ei toimu.

6. Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt AS Estiko laenusummaga 7 000 tuhat krooni, laenulepingu intress 6,5% aastas. Laenulepingu tagastamispäev on 31.12.2010.a, kuid vastavalt kokkuleppele 2010. aastal laenu põhiosa ja intressi tagasimaksmist ei toimu.

7. Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt laenujäägiga 6 827 tuhat krooni. Laenuintress on 7% aastas laenujäägilt. Laenusumma ja intresside tagastamist alustatakse 2011.aastal vaba tagasimaksetena kuni kohustuste lõpliku tasumiseni.

8. Lühiajaline laen AS Rondam laenusummaga 3 000 tuhat krooni. Laenuintress on 7,5% aastas. Laenu tagastamispäev on 27.08.2010.a.

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2009.a on panditud järgmised AS Ülikoolilinna Ärikeskus varad:

1. Hüpotek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu

AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu, tagatise väärtus 536 000 000;

2. Hüpotek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu

AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab Estiko Investeeringute ASi laenu, tagatise väärtus 58 500 000.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad ASi Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu järgnevalt:

1.Ühishüpotek kinnistule Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16, Tartu -

Estiko Investeeringute AS tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu, tagatise väärtus 536 000 000;

2.Ühishüpotek kinnistule Soola 8, Tartu, MO 4200/8531 -

AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu, tagatise väärtus 536 000 000;

3.Hüpotek kinnistule KÜÜni 7, Tartu -

AS Emajõe Kaubahall tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu, tagatise väärtus 536 000 000;

4.Hüpotek kinnistule Soola 8, Tartu, MO 4200/8531 -

AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu, tagatise väärtus 536 000 000;

5.Hüpotek hoonestusõigusele Soola 8, Tartu -

AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu tagatise väärtus 55 000 000.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2008.a.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 420	2 063	
Võlad töövõtjatele	75	39	
Maksuvõlad	468	1 967	4
Muud võlad	12 744	6 159	12
Saadud ettemaksed	2 386	3 023	
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	1 742	30 383	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 835	43 634	

Saadud ettemaksetena kajastatakse üürnike poolt tasutud üürilepingute järgseid üüri- ja kõrvalkulude tagatisraha. Üürnikul tuleb tagada tagatisumma olemasolu kogu lepingu kehtivuse tähtaja jooksul. Tasaarvlemine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega või maksetega hilinemisel ja makseingimuste mittetäitmisel ka üüriperioodi jooksul.

Võrreldes 2008. aastaga on oluliselt vähenenud kirje Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele. Muutus on toimunud laenulepingute tähtaegade pikendamise tõttu, seepärast on võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele ümber klassifitseeritud pikaajalisteks kohustusteks (täiendav info on toodud lisa 10).

Lisa 12 Muud võlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	9 605	2 797	6 808	0	11
Muud võlad	3 139	1 205	1 934	0	11
Kokku muud võlad	12 744	4 002	8 742	0	12

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 719	1 719	0	0	11
Muud võlad	4 440	1 306	3 134	0	11
Kokku muud võlad	6 159	3 025	3 134	0	12

Real Muud võlad kajastatakse üüripindade standardlahenduse ja erilahenduse ehitusmaksumuse järeelmaksu summasid, mille maksetähtaeg on pikem kui üks aasta. Lepingu järgi kompenseeritakse üürnikele üüripindade omafinantseeringu osa, mis tasaarveldatakse üüriperioodi jooksul fikseeritud summadena. Tasaarveldusperioodiks on 36 kuni 60 kuud. Ehitusmaksumuse järeelmaksu kajastamisel võeti soetusmaksumuse puhul aluseks maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtus, arvestades diskontomäära 8% aastas. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse finantstuluna kolme kuni viie aasta jooksul (sõltuvalt lepingust).

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (tuhandetes kroonides)

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad ASI Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu järgnevalt:

1. AS Emajõe Kaubahall käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule.
2. Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule.
3. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule.
4. AS Rondam Grupp käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule.

ASist Swedbank võetud ühislaenu kogulimiit on 540 000 000 krooni, sealhulgas arvestuslikult on AS Ülikoolilinna Ärikeskus osa 431 000 000 krooni.

Ülalnimetatud käendused kehtisid ka seisuga 31. detsember 2008.a.

Nõuete tagatiseks on seatud 2009. aastal AS Ülikoolilinna Ärikeskus kasuks järgmised varad:

1. AS Medicum ühishüpoteek kinnistule ja korteriomanditele hüpoteegisummaga 6 300 tuhat krooni.
2. VintagePro OÜ hüpoteek korteriomandile hüpoteegisummaga 500 tuhat krooni.

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.

Lisa 14 Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	30 000	30 000
Aktsiate arv (tk)	3 000	3 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10 000	10 000

Aktsiaseltsi põhikirjajärgseks miinimumkapitali suuruseks on 20 000 000 (kakskümmend miljonit) krooni ja maksimaalseks suuruseks 80 000 000 (kaheksakümmend miljonit) krooni. Aruandeaasta jooksul ei ole muutusi toimunud aktsiakapitalis ja põhikirjas.

Aktsiakapitali suurendamine toimub uute aktsiate väljalaskmise teel. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiaid, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

Lisa 15 Müügitulu (tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 059	23 393
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	48 059	23 393
Kokku müügitulu	48 059	23 393
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüritulu	36 040	18 426
Kommunaal- ja haldusteenused	11 989	4 325
Muud teenused	30	642
Kokku müügitulu	48 059	23 393

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 471
Trahvid, viivised ja hüvitised	497	40
Lepingutasud	0	548
Kokku muud äritulud	500	2 059

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	164	47	
Mitmesugused bürookulud	62	15	
Tööjõukulud	351	143	
Amortisatsioonikulu	15 635	4 576	6,7
Haldus- ja kommunaalkulud	10 800	5 200	
Hoolduskulud	2 570	358	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	29 582	10 339	

Lisa 18 Turustuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Töötasu- ja juhtimiskulud	1 956	326
Reklaami- ja turustuskulud	1 535	1 478

Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 792	0
Muud	73	0
Kokku turustuskulud	7 356	1 804

Lisa 19 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Juhtimiskulud	1 949	1 300
Konsultatsiooniteenused	400	72
Muud kulud	152	175
Kokku üldhalduskulud	2 501	1 547

Juhtimiskuludes kajastatakse konsolideerimisgrupi ettevõtjate ühise nõukogu ja juhatuse kulusid, samuti finants- ja juriidiliste teenuste jagatud kulusid.

Lisa 20 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	257	95
Sotsiaalmaksud	76	37
Muud	39	12
Kokku tööjõukulud	372	144
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	4	1

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	1 783	2 087
Intressikulud	-26 482	-14 069
Intressikulu laenule	-26 482	-14 069
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8	-21
Muud finantstulud ja -kulud	-90	-94
Kokku finantstulud ja -kulud	-24 797	-12 097

Lisa 22 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Emajõe Ärikeskus
---	---------------------

Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	19	39 817	178	34 038
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 580	60 745	25 790	76 795
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	16 512	0	15 462
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554	37 834	154	45 897

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	151	1 231	0	529
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 038	9 997	2 091	5 574
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 050	0	1 050
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 612	2 969	2 585	2 320

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

Seisuga 31.12.2009 on AS Ülikoolilinna Ärikeskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 31 100 tuhat krooni (2008: 26 300 tuhat krooni), millest kasutatud oli 30 917 tuhat krooni (2008: kasutatud 23 898 tuhat krooni), vt ka lisa 10.

Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 7% aastas kasutatud summalt (2008: 7%).

2009. aastal on seotud osapooled arvestanud laenulepingutest tulenevaid intresse summas 9 244 tuhat krooni, sh:

1. Emaettevõtja AS Emajõe Ärikeskus summas 1 230 tuhat krooni (2008: 1 608 tuhat krooni).
2. Konsolideerimisgrupi ettevõtjad summas 4 410 tuhat krooni (2008: 2 744 tuhat krooni).
3. Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjad summas 3 604 tuhat krooni (2008: 3 332 tuhat krooni).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 10.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi (2008: ei ole).

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS (registrikood: 11105067) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	18.03.2010
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	18.03.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, 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 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna 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.

Vandeaudiitori kohustus

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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor 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, juhtkonna 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 Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

18. märts 2010

Roland Kaurov

Vandeaudiitor

Vandeaudiitori nr. 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Kitsas 8,

51003 Tartu

Audiitorettevõtja tegevusloa nr. 72 (1.03.2007)

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS (registrikood: 11105067) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Audiitor	18.03.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 713
Kokku	-15 419
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 419
Kokku	-15 419

Kahjumi katmise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	294
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 713
Kokku	-15 419
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 419
Kokku	-15 419

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36040000	74.99%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12019000	25.01%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7308300
Faks	+372 7308301
E-posti aadress	estiko@estiko.ee
Veebilehe aadress	www.tasku.ee