

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Emajõe Ärikeskus

registrikood: 10171197

tänavatalu nimi, Soola 8
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +732 737 1000

faks: +732 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.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 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Muud nõuded	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara	17
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 14 Aktsiakapital	21
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	22
Lisa 18 Turustuskulud	22
Lisa 19 Üldhalduskulud	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Muud ärikulud	23
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 23 Seotud osapooled	23

Tegevusaruanne

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine 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 31.12. 2008.a kuulub 84% hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 4 683 m² kasulikku pinda).

AS-i Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Olulised sündmused 2009

2009. aastal jätkus AS-i Emajõe Ärikeskus üürnike ümberpaiknemine AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus moe- ja vabaajakeskusesse Tasku. Ümber kolisid Quintiles Estonia OÜ ja Ergo Kindlustuse AS. Vabastatud pind üüriti välja hoone suurimale üürnikule Playtech Estonia OÜ, kelle käsutuses on hoone kasulikust pinnast ca 60%. Muudatused toimusid ka hoone esimesel korrusel. Esimese korruse ankurrentnikule BWT King AS loodi uus esinduslik sissepääs Tasku poolsesse külge ning parandati ladustamis ja logistika tingimusi. Hoone esimeselt korruselt lahkus Lupree AS. Hotelli Dorpat poolsesse otsa sõlmiti üürileping OÜ-ga Koduapteek. 13. korruse sauna opereerimine usaldati hotellile Dorpat.

Oluliste investeeringutena 2009. aastal saab välja tuua büroohoone 1. korruse ümberehitustööd. Ümberehitustööde käigus likvideeriti infolaud ning muudeti välisukse asukohta. Seoses üürnike vahetusega teostati ehitus- ja remonditöid 4. 5. 11. ning 12. korrusel. Valmis ventilatsioonisüsteemi ümberehituse ja parendusprojekt.

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2009	2008
Käive	15 506	15 904
Puhaskasum/-kahjum	-8 341	5 209
Aktiva (varad)	177 150	186 024
Omakapital	161 583	169 924
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu) x 100	48,3%	50,0%
Ärimentaablus (äri kasum/müügitulu) x 100	30,9%	35,2%
Puharentaablus (puhaskasum/müügitulu) x 100	-53,8%	32,8%
Aasta keskmine omakapital	165 753	167 320
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital) x 100	-5,0%	3,1%
Aasta keskmised varad	181 587	182 180
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad) x 100	-4,6%	2,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	3,6	3,3
Omakapitalimäär (omakapital/varad) x 100	91,2%	91,3%

AS-i Emajõe Ärikeskus müügitulu oli 2009. aastal 15 506 tuhat krooni (2008: 15 904 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 10 523 tuhat krooni (2008: 10 770 tuhat krooni), vähenemine 2%; kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 4 959 tuhat krooni (2008: 5 134 tuhat krooni), vähenemine 3% ning muude teenuste vahendus 24 tuhat krooni (2008: 167 tuhat krooni).

Aruandeaastal arvestati töötasudeks koos sotsiaalmaksuga kokku 198 tuhat krooni (2008: 513 tuhat krooni). Tööjõukulude vähenemine võrreldes eelnenud aastaga on seotud ümberehitusega, mille käigus likvideeriti 1. korrusel asunud infolaud ja koondati töötajate ametikohad.

Keskmiselt töötas aruandeperioodil ASis Emajõe Ärikeskus 2 töötajat (2008: 7 töötajat), juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldub juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasutakse Estiko Investeeringute AS-ile.

Eeldatavad arengusuunad aastaks 2010

Eesmärk on säilitada liidripositsioon A+ büroopindade turul, pakkudes hea asukohaga ja tehniliselt täiuslikus hoones kõrgekviteedilist üüriteenust. Eesmärk on hoida üüritulud möödunud majandusaasta üüritulude tasemel, samas tegeldes aktiivselt kulude juhtimisega.

2010. majandusaasta 1. kvartalis on plaanis viia lõpule hoone ventilatsiooni- ning jahutussüsteemide kaasajastamisega, lisades olemasolevasse süsteemi õhuniisutuselemendid.

Uuel majandusaastal on planeeritud aktiivselt tegeleda hoone soojapüsivuse tõstmisega. Viiakse läbi küttesüsteemi audit ja koostatakse konkreetne tegevusplaan. Enne uut kütteperioodi teostatakse vajalikud küttesüsteemi parendustööd.

Ain Tammvere

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 25 toodud AS-i Emajõe Ärikeskus 2009. 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 ettevõte.

Ain Tammvere

Juhatuse liige

Tartu, 29. märts 2010. a

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 272	1 675	2
Nõuded ja ettemaksed	5 447	8 091	3
Kokku käibevara	8 719	9 766	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	126 123	132 408	5
Kinnisvarainvesteeringud	41 076	42 179	8
Materiaalne põhivara	1 232	1 671	9
Kokku põhivara	168 431	176 258	
Kokku varad	177 150	186 024	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	326	445	11
Võlad ja ettemaksed	2 112	2 468	12
Kokku lühiajalised kohustused	2 438	2 913	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 129	13 187	11
Kokku pikaajalised kohustused	13 129	13 187	
Kokku kohustused	15 567	16 100	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	25 000	25 000	14
Ülekurss	10 200	10 200	
Kohustuslik reservkapital	2 500	2 312	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 224	127 203	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 341	5 209	
Kokku omakapital	161 583	169 924	
Kokku kohustused ja omakapital	177 150	186 024	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	15 506	15 904	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 012	-7 953	17
Brutokasum (-kahjum)	7 494	7 951	
Turustuskulud	-946	-561	18
Üldhalduskulud	-1 802	-1 890	19
Muud äritulud	57	110	16
Muud ärikulud	-12	-10	21
Ärikasum (-kahjum)	4 791	5 600	
Finantstulud ja -kulud	-13 132	-391	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 341	5 209	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 341	5 209	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	17 634	20 496	
Muud äritegevuse tulude laekumised	258	44	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 729	-8 632	
Väljamaksed töötajatele	-223	-336	
Muud rahavood äritegevusest	-5 740	-2 738	
Kokku rahavood äritegevusest	7 200	8 834	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-700	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 332	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 406	-207	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	819	0	
Antud laenud	-4 550	-10 900	
Antud laenude tagasimaksed	0	1 110	
Laekunud intressid	191	274	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 614	-10 423	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	6 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-4 853	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-169	0	
Makstud intressid	-820	-956	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-989	191	
Kokku rahavood	1 597	-1 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 675	3 073	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 597	-1 398	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 272	1 675	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	25 000	10 200	1 821	127 694	164 715
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	5 209	5 209
Muutused reservides	0	0	491	-491	0
31.12.2008	25 000	10 200	2 312	132 412	169 924
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-8 341	-8 341
Muutused reservides	0	0	188	-188	0
31.12.2009	25 000	10 200	2 500	123 883	161 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe 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.

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.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja 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.

Investeeringud tütar-ettevõtjatesse 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.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste konsolideerimisgrupi 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 vähendamisenä

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu

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 saadava tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 akumuliseeritud 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 raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade 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.

Materiaalne ja immateriaalne 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. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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 kuluse 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.

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.

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.

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. Rendimaksed 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.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisühikuidest. 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2008. aastal kehtis sama maksumäär) 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 ettevõtjatel 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. AS Emajõe Ärikeskus seotud osapoolteks on:

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 vahendatav konnunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	3 272	1 675
Kokku raha	3 272	1 675

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	1 248	2 636
Muud lühiajalised nõuded	4 228	5 532
Ettemaksed	3	5
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-32	-82
Kokku Nõuded ja ettemaksed	5 447	8 091

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	230	406
Üksikisiku tulumaks	0	4
Sotsiaalmaks	0	10
Kohustuslik kogumispension	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	230	421

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	81 975	95 958	6
Pikaajalised nõuded	44 148	36 450	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	126 123	132 408	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osusemäär (%)				
			31.12.2008	31.12.2009			
AS Ülikoolilinna Ärikeskus	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100			
AS Station Hotel	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum (Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
AS Ülikoolilinna Ärikeskus	77 750	0	0	0	-15 713	0	62 037
AS Station Hotell	18 208	0	0	0	1 730	0	19 938
Kokku:	95 958	0	0	0	-13 983	0	81 975

Lisa 7 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	41 000	0	0	41 000
Intressinõuded	3 148	0	3 148	0
Kokku muud nõuded	44 148	0	3 148	41 000
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	36 450	0	0	36 450
Kokku muud nõuded	36 450	0	0	36 450

Muude nõutetena kajastatakse seisuga 31.12.2009. a. pikaajalist laenu kahe tütarettevõtja vastu 36 000 tuhat krooni ja 5 000 tuhat krooni (2008: 31 450 tuhat ja 5 000 tuhat krooni).

2009.a. laenu tagasimakseid ei toimunud. Laenu tagastamise tähtaeg on mõlemal laenul 31.12.2016.a.

Laenu 36 000 tuhat krooni intress on 3,5% aastas laenujäägilt. Kuni 31.12.2009. a. arvestatud intress on kajastatud pikaajalise intressinõudena, mille tagasimakseid aastal 2010 ei toimu.

Laenu 5 000 tuhat krooni intress on 6% aastas laenujäägilt.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 042	71 222	72 264
Akumuleeritud kulum	0	-28 037	-28 037
Jääkmaksumus	1 042	43 185	44 227
Ostud ja parendused	0	386	386
Amortisatsioonikulu	0	-2 434	-2 434
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 042	71 608	72 650
Akumuleeritud kulum	0	-30 471	-30 471
Jääkmaksumus	1 042	41 137	42 179
Ostud ja parendused	0	1 426	1 426
Amortisatsioonikulu	0	-2 529	-2 529
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 042	73 034	74 076
Akumuleeritud kulum	0	-33 000	-33 000
Jääkmaksumus	1 042	40 034	41 076

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 523	10 770
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 983	-4 300

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aruandeaastal lisandus büroohoone soetusmaksumusele 1 403 tuhat krooni (2008: 131 tuhat krooni) Toimused ulatuslikud ümberehitustöö IV, V, X, XI ja XII korruse büroopindadel. Lisandunud summas kajastuvad ka juba alustatud ja aastal 2010 jätkuvad ehitustööd summas 23 tuhat krooni.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007					
Soetusmaksumus	173	1 111	90	345	1 719
Akumuleeritud kulum	-142	-783	-49	0	-974
Jääkmaksumus	31	328	41	345	745

Ostud ja parendused	0	24	1 306	19	1 349
Amortisatsioonikulu	-12	-29	-22	0	-63
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-345	-345
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	0	0	0	-345	-345
Muud muutused	0	-15	0	0	-15
31.12.2008					
Soetusmaksumus	173	1 120	1 396	19	2 708
Akumuleeritud kulum	-154	-812	-71	0	-1 037
Jääkmaksumus	19	308	1 325	19	1 671
Ostud ja parendused	63	7	24	0	94
Amortisatsioonikulu	150	-36	-450	0	-336
Müügid	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-19	-19
Muud muutused	-173	0	0	0	-173
31.12.2009					
Soetusmaksumus	236	1 127	1 415	0	2 778
Akumuleeritud kulum	-177	-848	-521	0	-1 546
Jääkmaksumus	59	279	894	0	1 232

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

2009. aastal kanti maha sauna maksumus 173 tuhat krooni (2008: 9 tuhat krooni telefonijaama toiteplokk) ja võeti arvele sauna ümberehitus soetusmaksumusega 63 tuhat krooni (2008: 24 tuhat krooni, soetati uus toiteplokk).

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrenditulu	11 550	10 986	
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 783	2 627	
Rendile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	41 076	42 179	8

Kokku	41 076	42 179	
--------------	---------------	---------------	--

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

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2009	2008	Lisa nr
Kasutusrendikulu	218	486	
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest			
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
12 kuu jooksul	326	218	
1-5 aasta jooksul	629	955	

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.

Lisa 11 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Muud laenud	12 500	0	0	12 500
Pikaajalised laenud kokku	12 500	0	0	12 500
Kapitalirendikohustused kokku	955	326	629	0
Laenukohustused kokku	13 455	326	629	12 500
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Muud laenud	12 500	0	0	12 500
Pikaajalised laenud kokku	12 500	0	0	12 500
Kapitalirendikohustused kokku	1 132	445	687	0
Laenukohustused kokku	13 632	445	687	12 500

Seisuga 31.12.2009. a. on AS-l Emajõe Ärikeskus pikaajaline laenukohustus tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluva ettevõtja ees 12 500 tuhat krooni (2008: 12 500 tuhat krooni). Intressimäär on 6% aastas laenu tagastamata osalt. Laenutähtpäev on 31.03.2016. a.

Seisuga 31.12.2009.a oli AS-l Emajõe Ärikeskus kapitalirendikohustus Fusion Varahalduse AS ees 915

tuhat krooni (2008: 1132 tuhat krooni), millest lühiajalise osa moodustab 327 tuhat krooni (2008: 445 tuhat krooni) ja pikaajalise osa 588 tuhat krooni (2008: 687 tuhat krooni). Kapitalirendil on fikseeritud intressimäär 14,49%.

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2009.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 summas 55 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
2. Ühishüpoteek kinnistule Soola 8 mõtteline osa 4200/8531 summas 536 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud AS Emajõe Kaubahall, AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel).
3. Ühishüpoteek kinnistule Soola 8 summas 58 500 tuhat krooni AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel).

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	667	539	
Võlad töövõtjatele	0	66	
Maksuvõlad	230	421	4
Muud võlad	1 136	1 361	
Saadud ettemaksed	16	40	
Intressivõlad	63	41	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 112	2 468	

Muude võlgadena on kajastatud võlad tutarettevõtjale 19 tuhat krooni (2008: 178 tuhat krooni).

Muude võldadena on kajastatud ka võlad samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele 1050 tuhat krooni (2008: 1045 tuhat krooni) ja intressivõlad 52 tuhat krooni (2008: ei olnud).

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2009 järgmised käendused:

1. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule. Ühislaenu jääk seisuga 31.12.2009. a. on 508 609 tuhat krooni.

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 ettevõtja maksuarvestust kuni kuue aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 18 000 000 krooni. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 72 000 200 kroonini.

Aktsiate nimiväärtus on 10 krooni. Kõik aktsiad on ühte liiki. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiad, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

Maksimaalselt võimalik dividendide summa ning sellega kaasnev tulumaksukohustus on toodud alljärgnevalt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 on 123 883 tuhat krooni (2008: 132 412 tuhat krooni). Dividende on võimalik maksta 97 868 tuhat krooni (2008: 104 605 tuhat krooni). Dividendidega kaasnev tulumaks on 26 015 tuhat krooni (2008: 27 807 tuhat krooni).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 506	15 904
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	15 506	15 904
Kokku müügitulu	15 506	15 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	10 523	10 770
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	4 983	5 134
Kokku müügitulu	15 506	15 904

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav kommunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all muu kinnisvarahalduse või haldusega seotud tegevustena.

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	57	54
Laekunud varem kulusse kantud nõuded	0	56
Kokku muud äritulud	57	110

Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Amortisatsioonikulu	3 026	2 500
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	4 986	5 453
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8 012	7 953

Lisa 18 Turustuskulud (tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3
Juhtimiskulud	946	546
Muud	0	12
Kokku turustuskulud	946	561

Lisa 19 Üldhalduskulud (tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Muud	0	74
Juhtimiskulud	1 802	1 816
Kokku üldhalduskulud	1 802	1 890

Lisa 20 Tööjõukulud (tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	153	423
Sotsiaalmaksud	45	108
Kokku tööjõukulud	198	531
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	7

2009. aastal toimus büroohoone 1. korruse ümberehitus, mille käigus likvideeriti 1. korrusel asunud infolaud ja koondati töötajate ametikohad. Seoses sellega on vähenenud ka töötasukulud võrreldes eelnenud perioodiga.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 21 Muud ärikulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	9
Muud	12	1
Kokku muud ärikulud	12	10

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-13 983	-1 574	6
Intressitulud	1 744	2 126	
Intressikulud	-892	-938	
Intressikulu laenuvõetud	-720	-938	
Intressikulu kapitalirendilt	-120	0	
Muud intressikulud	-52	0	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-5	
Kokku finantstulud ja -kulud	-13 132	-391	

Lisa 23 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Rondam Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	45 482	19	39 428	178
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	355	1 102	24	1 163
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 576	12 563	2 517	12 541

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tütarettevõtjad	1 506	150	2 040	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	588	3 184	225	2 238
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	273	1 222	241	783

AS-i Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-ile 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-l Emajõe Ärikeskus on bilansipäeva 31.12.2009. a. seisuga nõudeid tütarettevõtjatele 45 482 tuhat krooni (2008: 39 428 tuhat krooni), mis koosneb lühiajalisest nõudest 758 tuhat krooni (2008: 758 tuhat krooni), pikaajalisest nõudest 41 000 tuhat krooni (2008: 36 450 tuhat krooni) ja intressinõudest 3 725 tuhat krooni (2008: 2 220 tuhat krooni). Lühiajalisi kohustusi tütarettevõtjate ees on seisuga 31.12.2009. a. 19 tuhat krooni (2008: 178 tuhat krooni). Tütarettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2009 on 1 tuhat krooni (2008: ei saadud tulu), intressitulu on 1 505 tuhat krooni (2008: 1 890 tuhat krooni). Tütarettevõtjalt ostetud teenuste kulu 2009. aastal on 150 tuhat krooni (2008: kulu ei olnud).

Muude samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele on AS-l Emajõe Ärikeskus nõudeid 31.12.2009. a. seisuga 355 tuhat krooni (2008: 24 tuhat krooni). Kohustusi konsolideerimisgrupi ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2009. a. 1 102 tuhat krooni (2008: 1 163 tuhat krooni), millest lühiajalise osa moodustab 1 050 tuhat krooni (2008: 1 163 tuhat krooni) ja intressi 52 tuhat krooni (2008: ei onud intressikohustust). Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2009 on 524 tuhat krooni (2008: 225 tuhat krooni), intressitulu on 64 tuhat krooni (2008: ei olnud intressitulu). Konsolideerimisgrupi ettevõtjalt ostetud teenuste kulu aastal 2009 on 3 122 tuhat krooni (2008: 1 969 tuhat krooni), intressikulu 52 tuhat krooni (2008: 269 tuhat krooni).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele on AS-l Emajõe Ärikeskus seisuga 31.12.2009. a. nõudeid 2 576 tuhat krooni (2008: 2 517 tuhat krooni), millest 2 541 tuhat krooni (2008: 2 500 tuhat krooni) on lühiajaline nõue ja 35 tuhat krooni (2008: 17 tuhat krooni) on intressinõue. Kohustusi tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvate ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2009. a. 12 563 tuhat krooni (2008: 12 541 tuhat krooni), millest pikaajalise osa moodustab 12 500 tuhat krooni (2008: 12 500 tuhat krooni) ja intressi 63 tuhat krooni (2008: 41 tuhat krooni). Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2009 on 98 tuhat krooni (2008: 5 tuhat krooni), intressitulu on 175 tuhat krooni (2008: 236 tuhat

krooni).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatelt ettevõtjatelt ostetud teenuste kulu 2009. aastal on 501 tuhat krooni (2008: 113 tuhat krooni), intressikulu 721 tuhat krooni (2008: 670 tuhat krooni).

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	29.03.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe 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 25, 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 arvnaõtjate 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 Emajõe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

29. 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 Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Audiitor	29.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 341
Kokku	123 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	123 883
Kokku	123 883

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	132 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 341
Kokku	123 883
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	123 883
Kokku	123 883

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10522698	67.86%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	4983271	32.14%	Ei

Sidevahendid

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