

30. 06. 2005

2444 47268
.....
8

AS Emajõe Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2004

Äriregistri kood:	10171197
Aadress:	Soola 8 Tartu 51013
Telefon:	372 7308 300
Faks:	372 7308 301
E-mail:	arikeskus@arikeskus.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta:	01.01.2004 - 31.12.2004
Juhatuse liige	Ain Tammvere
Nõukogu	Neinar Seli (esimees) Tarmo Noop Leonid Tolstov
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers



30 -06- 2005

Sisukord

.....

ETTEVÕTJA LÜHIISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne [otsene meetod]	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 2 Maksud	14
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Materiaalne põhivara	16
Lisa 6 Kasutusrent	16
Lisa 7 Võlakohustused	17
Lisa 8 Muud võlad	17
Lisa 9 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	18
Lisa 10 Omakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Müüdnud teenuste kulu	19
Lisa 13 Turustuskulu	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	19
Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad	19
Lisa 16 Finantsriskid	20
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	24



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS

.....

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, üürimine ja müük.

1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7500 m², millest kasulikku pinda on 5575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks.

Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31. detsember 2004 kuulub 84 protsenti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (s.o 4683 m² kasulikku pinda).

AS-i Emajõe Ärikeskus halduspiirkonda kuulub ka kinnistu Turu 2/Soola 4 (vana ja uus bussijaam).

Aastal 2004 müüdi AS-i Emajõe Ärikeskus aktsiad Rondami Väärtpaberite AS-ile. Endine emattevõtja Estiko Investeeringute AS kuulub koos tütarettevõtjatega Estiko kontserni.

TEGEVUSARUANNE

Aruandeaastal võeti büroohoone aktiivsesse üürikäibesse ka varem konverentsisaalina kasutatud pind (206 m²). Samuti ehitati välja ja võeti kasutusele varem tühjalt seisnud teise korruse üüripind ning 30 ruutmeetrit alumise korruse fuajeest.

Seni on lõplikult välja ehitamata büroohoone 3. korrus (umbes 8% võimalikust üüripinnast).

2005. aastal on kavandatud investeeringud hoone kolmanda korruse väljaehitamiseks eemärgiga 2005. aasta lõpuks välja üürida kõik vabad kasulikud pinnad.

Emajõe Ärikeskuse büroohoone täituvus 1998-2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 prognoos
üüritud pinnad	34%	36%	35%	61%	59%	58%	62%	80%
oma tarbes olevad pinnad	4%	4%	8%	8%	8%	8%	4%	4%
müüdnud pinnad	12%	15%	22%	16%	16%	16%	16%	16%
vabad pinnad	50%	45%	35%	15%	17%	18%	18%	0%

AS Emajõe Ärikeskus omatarbes olevate pindade hulka loetakse 13. korruse saunad (ruutmeetrite koguarv 152.4 m²). Kuni aastani 2004 käsitleti omatarbes olevana ka konverentsisaalina välja üüritavat pinda 206 m².

Müüdnud pindadena käsitletakse ainult nende kaasomanike kasutuses olevaid pindu, mis on müüdnud väljapoole AS-i Emajõe Ärikeskus kontserni.

Aastal 2004 teeniti ruumide üürilt 11,5 (aastal 2003 vastavalt 10,2) miljonit krooni, kommunaalteenuste müügilt 2,3 (2003.aastal 1,8) miljonit krooni ning muude teenuste ning kaupade müügilt 678 (2003. aastal 750) tuhat krooni.



30-06-2005

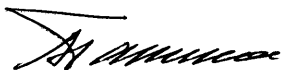
.....
Aruandeaastal arvestati palgakuludeks koos sotsiaalmaksudega kokku 278 tuhat krooni (möödunud aastal 311 tuhat krooni).

Keskmiselt töötas aruandeperioodil AS-is Emajõe Ärikeskus 3 töötajat, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt juhtimislepingutele tasuti AS-ile Estiko ja Estiko Investeeringute AS-ile.

Aastal 2004 taaskäivitati Emajõe Ärikeskuse III etapi hoonestamine ning parima võimaliku tulemuse saavutamiseks kuulutati välja uus arhitektuurikonkurss. Žürii otsustusel jätkati koostööd Kalle Rõõmuse arhitektuuribürooga, kes on kujundanud nii Emajõe Ärikeskuse büroohoone kui ka uue bussijaamahoone. Eesmärgiks on 2006. aastaks valmis saada järgmine etapp Emajõe Ärikeskuse laienemisprojektist, mis leevendaks üheaegselt nii kesklinna kaubanduspindade nappuse kui ka uue bussijaama ruumikitsikuse probleeme. Eesmärgiga paremini uut ehitusetappi hallata, asutas AS Emajõe Ärikeskus 2004. a lõpus tütarettevõtja AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus.

Aruandeaastal viidi lõpule 2003. a alustatud äriühenduste juriidiline liitmine, mille tulemusena liideti kõik viis büroohoones osalust omavat (osalus kasulikust pinnast kokku 16 %) AS-i Emajõe Ärikeskus tütarettevõtjat AS-iga Emajõe Ärikeskus.

Ain Tammvere
Juhatuse liige



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

.....

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 21 toodud AS-I Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

AS Emajõe Ärikeskus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aruande koostamise kuupäeva 28.02.2005 vahemikus.

Aktsiaselts Emajõe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Ain Tammvere
Juhatuse liige

Tartu, 28. veebruar 2005. a



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initiaalid/initials	<u>GK</u>
Kuupäev/date	<u>07.03.05</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Bilanss

(kroonides)

.....

	31.12. 2004. a	31.12. 2003. a	Lisa nr
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	10 205	110 061	
Nõuded ostjate vastu	315 176	315 303	
Muud nõuded	241	10 796 984	1
Viitlaekumised ja ettemaksed	81 354	640	1,2
Käibevara kokku	406 976	11 222 988	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	400 000	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	62 802 163	53 902 781	4
Materiaalne põhivara	4 184 024	2 269 648	5
Põhivara kokku	67 386 187	56 172 429	
AKTIVA (VARA) KOKKU	67 793 163	67 395 417	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	9 002 679	7 017 024	7
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	66 056	351	
Võlad tarnijatele	796 701	283 859	
Muud lühiajalised võlad	2 263 541	6 651 303	8
Maksuvõlad	11 501	141 035	2
Viitvõlad (aruandeperioodil maksmata kulud)	96 079	92 430	9
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	24 100	24 100	9
Lühiajalised kohustused kokku	12 260 657	14 210 102	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	17 608 456	25 380 087	7
Muud pikaajalised võlad	5 387 299	0	8
Pikaajalised kohustused kokku	22 995 755	25 380 087	
Kohustused kokku	35 256 412	39 590 189	
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Aktiivkapital või osakapital nominaalväärtuses	25 000 000	25 000 000	10
Aažio (üle nominaalväärtuse)	10 200 000	10 200 000	10
Kohustuslik reservkapital	180 722	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-7 575 496	-11 009 212	
Aruandeaasta kasum	4 731 525	3 614 440	
Omakapital kokku	32 536 751	27 805 228	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	67 793 163	67 395 417	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

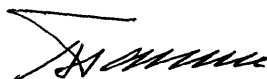


TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Kasumiaruanne
(kroonides)

	2004.a	2003.a	Lisa nr
Müügitulu	14 441 029	12 703 146	11
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-6 833 758	-5 438 092	12
Brutokasum	7 607 271	7 265 054	
Turustuskulud	-133 369	-102 206	13
Üldhalduskulud	-1 532 163	-1 175 633	14
Muud äritulud	89 698	78 780	
Muud ärikulud	-1 045	-28 485	
Ärikasum	6 030 392	6 037 510	
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate osadelt	0	-393 017	3
Intressikulud	-1 285 673	-1 930 836	9
Kahjum valuutakursi muutustest	-10 194	-14 024	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 000	-85 193	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 298 867	-2 423 070	
Puhaskasum majandustegevusest	4 731 525	3 614 440	



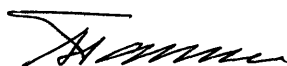
Initsiaalidega ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials GK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Rahavoogude aruanne [otsene meetod]
(kroonides)

	2004.a	2003.a	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	16 891 084	14 964 181	
Ostjatelt	16 886 659	14 772 746	
Muudest lühiajalistest nõuetest	4 425	191 435	
VÄLJAMAKSED	-7 424 259	-4 266 851	
Tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 316 806	-3 483 197	
Maksudeks	-1 899 939	-492 030	
Töötasudeks	-166 187	-181 240	
Muude kulude eest (viitvõlgnevus)	-10 767	-63 590	
Muud väljamaksed	-13 383	-46 794	
Rahavood äritegevusest kokku	9 466 825	10 697 330	
Rahavood investeerimisest			
VÄLJAMAKSED	-2 463 983	-10 647 213	
Materiaalse põhivara eest	-2 063 983	-10 047 213	4;5
Finantsinvesteeringute soetus	-400 000	0	3
Rahavood investeerimisest kokku:	-2 463 983	-10 647 213	
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED	1 225 973	9 251 426	
Saadud laenu pangast	0	9 251 426	
Saadud arvelduskrediiti	1 225 973	0	7
VÄLJAMAKSED	-8 328 672	-9 194 384	
Pangalaenude ja arvelduskrediidi tagasimakse	-7 012 280	-6 582 126	7
Kapitalirendikohustuste tasumine	0	-600 000	
Tasutud intressi	-1 303 198	-1 907 953	9
Muude finantskulude tasumine	-13 194	-104 305	
Rahavood finantseerimisest kokku:	-7 102 699	57 042	
Rahavood kokku:	-99 856	107 159	
RAHA ALGSALDO	110 061	2 902	
RAHA LÕPPSALDO	10 205	110 061	



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 07 03 05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktsiakapital	Aažio	Reserv kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital 31.12.2002	25 000 000	10 200 000	0	-11 009 212	24 190 788
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 614 440	3 614 440
Omakapital 31.12.2003	25 000 000	10 200 000	0	-7 394 772	27 805 228
Omakapital 31.12.2003	25 000 000	10 200 000	0	-7 394 772	27 805 228
Kantud reservkapitali	0	0	180 722	-180 722	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	4 731 525	4 731 525
Omakapital 31.12.2004	25 000 000	10 200 000	180 722	-2 843 971	32 536 751

Informatsiooni aktsiakapitali kohta vaata ka lisast 10.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

30-06-2005

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Emajõe Ärikeskus 2004. 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 Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

A. Raha ja ekvivalendid

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

B. Nõuded ostjate vastu

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

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

C. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, 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 tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar-ettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud amortisatsioon.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>CK</u>
Kuupäev/date <u>07.03.05</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2005

Juhul kui ettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtja kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtja kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

D. 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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, nagu tavalist põhivara, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud täiendavad kulutused (näit. remondid) kajastatakse perioodi kuluna, välja arvatud juhul, kui on tõenäoline, et tehtud kulutus võimaldab varal genereerida tulevikus rohkem tulu, kui seda oli algselt planeeritud ja seda kulutust on võimalik usaldusväärselt mõõta ja seostada konkreetse varaga. Kui eelkirjeldatud nõuded on täidetud, lisatakse väljaminek kinnisvarainvesteeringu raamatupidamisväärtusele.

Bilansi lisades näidatakse ära erinevad kinnisvaraobjektid.

Klassifitseerimine toimub territoriaal- funktsionaalsel põhimõttel.

Kasumiaruande ja bilansi lisades näidatakse ära üüritulud (kasutus- või kapitalirent) erinevatel kinnisvarainvesteeringutelt, üüritulu teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud ja üüritulu mitte teeninud kinnisvarainvesteeringute otsesed tegevuskulud, olulised lepingulised kohustused kinnisvarainvesteeringu objekte rekonstrueerida, parandada, osta või hallata aruandeperioodil toimunud kinnisvarainvesteeringute lisandumise ja vähenemise ning väärtuse muutuse tabel.

Kinnisvarainvesteeringute kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes kinnisvarainvesteeringu erinevate osade tegelikust eelseisvast kasulikust east, vt ka põhivaraobjektide amordimäärasid järgmises alalõigus.

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansiliselt väärtusest. Igale bilansipäeval hindab ettevõtja juhtkond kriitiliselt vara väärtuse testi tegemise vajalikkust, et veenduda, kas kaetav väärtus on langenud alla bilansilise või mitte.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta.

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.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud lülitatakse põhivara maksumusse juhul kui nad pikendavad oluliselt vara kasulikkust tööiga, suurendavad tootmispotentsiaali, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid. Jooksvad remonttööd on kajastatud perioodikuludena. Väheväärtuslik vara on kantud soetamisel koheselt kuluks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	GK
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

Kulumit on arvestatud põhivara soetusmaksumuselt periodiseerituna vara eeldatavale kasulikule kasutuseale. Põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes põhivara tegelikust kasutuseast järgnevalt:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • 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 |

Maad ei amortiseerita.

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

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 perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

F. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtjas sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

G. 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials

GK

Kuupäev/date

07.03.05

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2005

.....

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

H. Ettevõtja tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 (kuni 31.12.2004 kehtis maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

I. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

J. Tulude arvestus

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

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

K. Kohustuslik reservkapital

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



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	6K
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

Lisa 1 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2004	31.12.2003
Nõuded ematettevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	0	14 189 067
Muud lühiajalised nõuded	241	375
Mitmesuguste nõuete reserv*	0	-3 392 458
Maksude ettemaksed	69 469	0
Muud ettemaksed	11 885	640
Kokku	81 595	10 797 624

Mitmesuguste nõuete reserv kajastas 1998.a tütarettevõtjatele ehitise osade võõrandamise tulemusel tekkinud sisemise kasumi elimineerimise saldot, mida korrigeeriti kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumite/kahjumitega. Vt ka lisa 3 ja lisa 17. Aastal 2004 ühendas AS Emajõe Ärikeskus tütarettevõtjad OÜ Vistrem, OÜ Vistrem Invest, OÜ Vistrem Kinnisvara, OÜ Vistrem Kaubandus ja OÜ Vistrem. Nõuded tütarettevõtjate vastu viidi bilansist välja.

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	69 469	0	0	131 936
Üksikisiku tulumaks	0	3 985	0	3 502
Sotsiaalmaks	0	6 892	0	5 597
Kohustuslik kogumispension	0	353	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	240	0	0
Saastemaks	0	31	0	0
Kokku	69 469	11 501	0	141 035

Maksude ettemaksete kohta vaata ka lisa 1.

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Seisuga 31.12.2003.a puudusid AS-i Emajõe Ärikeskus bilansis pikaajalised finantsinvesteeringud, kuid tütarettevõtjate üle peeti arvestust bilansiväliselt (osalus tütarettevõtjate osakapitalis 100 %). Seega ei mõjutanud tütarettevõtjate juriidiline ühendamine aruandeaastal AS-iga Emajõe Ärikeskus ematettevõtja pikaajaliste finantsinvesteeringute korrigeeritud soetusmaksumust.

Ühinemise mõju kajastub nii AS-i Emajõe Ärikeskus kinnisvarainvesteeringute väärtuse kasvus, vt lisa 4, kui ka ematettevõtja lühiajaliste nõuete vähenemises, vt lisa 1.

Ühendamine toimus seisuga 01.01.2004.a.

Aruandeaasta detsembris tegi AS Emajõe Ärikeskus sissemakse loodava tütarettevõtja AS Ülikoolilinna Ärikeskus aktsiakapitali summas 400 000 krooni. Aastaaruande koostamise perioodil registreeriti tütarettevõtja ka Äriregistris ning tütarettevõtja aktsiad registreeriti Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis. Tütarettevõtja majandusaasta aruannet ei koostatud seisuga 31.12.2004.

Uue tütarettevõtja aktsiakapital koosneb 40 aktsiast nimiväärtusega 10 000 krooni.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/Initials	CK
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30 -06- 2005

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

.....

	Saldo 31.12.2003	Lisandus	Saldo 31.12.2004
Soetusmaksumus			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	56 482 850	15 411 528	71 894 378
sh äriühenduse käigus lisandunud	0	14 411 934	14 411 934
Bussijaam	10 063 071	0	10 063 071
Muud kinnisvaraobjektid	3 014 286	0	3 014 286
Kokku	69 560 207	15 411 528	84 971 735
Kulum			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	-14 600 392	-6 062 693	-20 663 085
sh äriühenduse käigus lisandunud	0	-3 615 325	-3 615 326
Bussijaam	-130 561	-442 463	-573 024
Muud kinnisvaraobjektid	-926 473	-6 989	-933 462
Kokku	-15 657 426	-6 512 145	-22 169 571
Jääkmaksumus			
Emajõe Ärikeskuse büroohoone	41 882 458	9 348 835	51 231 292
Bussijaam	9 932 510	-442 463	9 490 047
Muud kinnisvaraobjektid	2 087 813	-6 989	2 080 824
Kokku	53 902 781	8 899 382	62 802 163

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks. Aruandeaastal lisandus büroohoone soetusmaksumusele kokku 15,4 miljonit krooni.

Käesoleva aruande lisades 1 ja 3 viidatud ühinemistehingu tulemusena lisandus AS Emajõe Ärikeskus bilanssi varem tütarettevõtjate bilanssides kajastatud viis erinevat korterihoonestusõigust esialgses soetusmaksumuses (1998. a) kokku 14,4 miljonit krooni, jääkmaksumuses 10,8 miljonit krooni.

Mahukaimad uusinvesteeringud büroohoonesse aruandeaastal olid järgmised: 2. korruse väljaehitamine kogusummas 334 tuhat krooni, kingapoe ümberehitus 406 tuhat krooni ning uue notaribüroo väljaehitus 175 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus on ligilähedane nende õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse leidmiseks viidi, tuginedes 2005.a renditulude prognoosile, läbi vara väärtuse test.

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtus on AS-i Emajõe Ärikeskus juhatause hinnangul vähemalt 80 miljonit krooni. Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks (lisa 15).

Kinnisvarainvesteeringutest saadava kasutusrenditulu kohta vt ka lisa 6 ja lisa 11.

Ärikeskuse III etapi arendusega seotud kulud kajastuvad materiaalse põhivara tabelis (lisa 5), lõpetamata ehitisena kogumaksumuses 3,6 miljonit krooni (seisuga 31.12.2003.a 1,6 miljonit krooni).



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initiaalid/initials	GK
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

Lisa 5 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara liikumine	Saldo	Soetus	Väljaminek	Arvestus perioodi kulum	Saldo
	31.12.2003				31.12.2004
Soetusmaksumus					
Maa ja ehitised	126 956	0	0	0	126 956
Masinad ja seadmed	1 057 470	26 190	0	0	1 083 660
Muu	218 819	23 500	0	0	242 319
Lõpetamata ehitus	1 562 675	3 010 874	-987 305	0	3 586 244
Kokku	2 965 920	3 060 564	-987 305	0	5 039 179
Kulum					
Maa ja ehitised	-71 317	0	0	-25 391	-96 708
Masinad ja seadmed	-501 704	0	0	-96 911	-598 615
Muu	-123 251	0	0	-36 580	-159 831
Kokku	-696 272	0	0	-158 882	-855 154
Jääkmaksumus					
Maa ja ehitised	55 639	0	0	-25 391	30 248
Masinad ja seadmed	555 766	26 190	0	-96 911	485 045
Muu	95 568	23 500	0	-36 580	82 488
Lõpetamata ehitus	1 562 675	3 010 874	-987 305	0	3 586 244
Kokku	2 269 648	3 060 564	-987 305	-158 882	4 184 025

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

Lõpetamata ehituse real kajastatakse kõikide objektide ehituskulusid kuni nende valmimiseni. Bilansikuupäeva seisuga kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseeritud ehituskulutused teostati kõik aruandeperioodi jooksul.

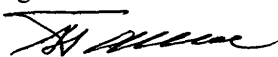
Lisa 6 Kasutusrent

AS Emajõe Ärikeskus büroopinnad ja bussijaamahoone on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat. 2004. a lõpu seisuga oli bürooones vaba pinda 18 %.

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritav kinnisvara (tuh kroonides):	31.12.2004	31.12.2003
Ärikeskuse büroohoone		
Üüritulu	9 294	9 467
Haldamisega otseselt kaasnevad kulud (ei sisalda edasimüüdavaid kommunaalteenuseid, üldhalduskulusid ega finantskulutusi)	2 105	1 609
Bussijaam		
Üüritulu	2 160	681
Haldamisega seotud kulud	21	93

Bussijaamahoone halduskulud on AS-i Emajõe Ärikeskus kasumiaruandes väheolulised. Hoone halduskulud kaetakse põhiüürniku AS-i Tarbus poolt.

	31.12.2004	31.12.2003
Saadud kasutusrenditulu (tuhandetes kroonides)	11 454	10 148
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest üürilepingutest:	19 115	21 540



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials GK
Kuupäev/date 07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30 -06- 2005

s.h kuni 1 aasta	4 355	4 620
1-5 aastat	8 640	8 640
üle 5 aasta	6 120	8 280

Vt ka lisad 4 ja 11.

Lisa 7 Võlakohustused

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil	7 776 568	7 017 024
Lühiajalised pangalaenud (arvelduskrediit)	1 225 973	0
Pikaajalised pangalaenud	17 608 456	25 380 087
Kokku	26 610 997	32 397 111

Pangalaenud (tuhandetes kroonides):

Intressi määr	Laenu limiit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2003	Saadud laenu 2004.a	Tasutud laenu 2004.a	Laenu jääk 31.12.2004
EURIBOR + 2,2%	25 000	28.06.2006	6 840	0	2 630	4 211
EURIBOR + 2,2%	18 402	04.02.2008	16 557	0	3 791	12 766
EURIBOR + 2,2%	9 000	30.12.2011	9 000	0	592	8 408
keskm 4,35 % aastas	1 250	31.12.2005	0	1 226	0	1 226
KOKKU			32 397	1 226	7 012	26 611

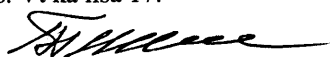
	31.12.2004	31.12.2003
Võlakohustused (tuhandetes kroonides)	26 611	32 397
s.h kuni 1 aasta	9 003	7 013
1-5 aastat	15 118	21 639
üle 5 aasta	2 490	3 741

2004.a suurenes lühiajaline võlakohustus 1,2 miljoni krooni võrra. Laenu sihtotstarve: Ärikeskuse III etapi rahastamine. Kõik ettevõtja võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon pikaajaliste võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 15. Arvelduskrediidi tagatiseks on AS Estiko käendus.

Lisa 8 Muud võlad

	31.12.2004	31.12.2003
Muud lühiajalised võlad	2 263 541	6 651 303
Muud pikaajalised võlad	5 387 299	0
Kokku	7 650 840	6 651 303

Aruandeaastal kirjutati alla laenulepingule, millega refinantseeriti varasemate aastate võlgnevust AS-ile Estiko ning tema tütarettevõtjatele summas 7,5 miljonit krooni. Laenu tagasimakse tähtpäev: 31.12.2007.a, intressimäär 3,2 % aastas. Vt ka lisa 17.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	GK
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU MAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Alates 01. augustist 2004 ei kuulu AS Emajõe Ärikeskus enam AS Estiko kontserni.

Kõik muud pikaajalised võlad on ilma tagatiseta.

Kõik pikaajalised võlad on Eesti kroonides või eurodes.

.....

	31.12.2004	31.12.2003
Muud võlad (tuhandetes kroonides)	7 651	6 651
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	2 264	6 651
<i>1-5 aastat</i>	5 387	0

Lisa 9 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2004	31.12.2003
Võlad töövõtjatele	48 077	33 466
Intressivõlad*	21 612	37 137
Muud viitvõlad	26 528	21 827
Muud tulevaste perioodide tulud	24 100	24 100
Kokku	120 317	116 530

* Vastavalt kasumiaruandele on kuludesse kantud intresse kogusummas 1 285 673 krooni (2003. aastal 1 930 836 krooni), kokku tasuti aastal 2004 intresse summas 1 303 198 (2003.a 1 907 953) krooni.

Vt ka kasumiaruannet ja rahavoogude aruannet.

Lisa 10 Omakapital

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.

Ettevõtja jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) on seisuga 31. detsember 2004 negatiivne: -2 900 (miinus 2 900) (2003: -7 395) tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga ei ole omanikele võimalik dividende maksta.

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Üüritulud (büroohoone + bussijaam)	11 454	10 148
Kommunaalteenused ja side	2 675	2 147
Muud teenused ja kaubad	312	408
Kokku	14 441	12 703

Üüritulu jaotus põhiobjektide lõikes on toodud lisas 4 ja 6.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials GK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

Lisa 12 Müüdnud teenuste kulu
(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Muutuvkulud	1 757	2 166
Püsikulud	5 077	3 272
sh kulum	3 056	2 221
Kokku	6 834	5 438

Lisa 13 Turustuskulu
(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Töötasu või juhtimiskulu	37	45
Reklaam	57	43
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	39	0
Muud	0	10
Kokku	133	102

Lisa 14 Üldhalduskulud
(tuhandetes kroonides)

	2004	2003
Töötasu ja juhtimiskulud	1 454	998
Muud üldhalduskulud	78	178
Kokku	1 532	1 176

Lisa 15 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Emajõe Ärikeskus poolt saadud investeerimislaenude (vaata ka lisa 4 ja lisa 7) tagatiseks on panditud järgmised varad (tuhandetes kroonides):

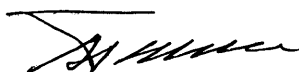
	Vara	Pandi/tagatise väärtus	Pandipidaja
Hüpoteek hoonestusõigusele	Soola 8 Tartu	56 000	Hansapank
Hüpoteek kinnistule	Turu 2 Tartu	9 000	Hansapank

Tagatisvara osas vt ka lisa 4.

Käendused ja vastastikused garantiid (laenulimiidi summas, tuhandetes kroonides):

1	AS Estiko käendus AS Emajõe Ärikeskus laenu katteks	10 000	Hansapank
2	AS Emajõe Kaubahall garantii AS Emajõe Ärikeskus laenudele	27 402	Hansapank
3	Estiko Investeeringute AS garantii AS Emajõe Ärikeskus laenudele	27 402	Hansapank
4	AS Emajõe Ärikeskus garantii AS Emajõe Kaubahall laenudele	11 215	Hansapank
5	AS Emajõe Ärikeskus garantii Estiko Investeeringute AS laenudele	9 900	Hansapank

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.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials CK
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2005

Lisa 16 Finantsriskid

Intressimäärade risk

AS Emajõe Ärikeskus intressimäärade riskid on seotud eelkõige EUR-i 6 kuu EURIBOR'i võimaliku muutumisega, kuna laenud on seotud EURIBOR'i muutustega. Intressimäärade riskid on seotud ka üldise majanduskeskkonna ning pankade keskmiste intressimäärade muutustega

Krediidirisk

AS Emajõe Ärikeskus krediidirisk on seotud peamiselt võimaliku kahjuga, mis võib tekkida kinnisvaraturu olukorra halvenemisest, kuna võetud laenude tagasimaksevõime on seotud AS Emajõe Ärikeskuse büroohoone rahavoogude ja majandustegevuse tasuvusega.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

AS Emajõe Ärikeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid, sh AS ESTIKO konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid

AS Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Hansapank kuulub endise Estiko Investeeringute AS-i tütarettevõtjana jätkuvalt AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-ile Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Estiko-Plastar ja AS Estiko. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

AS Emajõe Ärikeskus on 2004. a ostnud ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

Estiko kontserni sisene müük

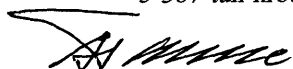
	2004	2003
AS Estiko-Plastar	0	7 689
Estiko Investeeringute AS	3 458	0
AS Estiko	222 007	230 090
Kokku	225 465	237 779

AS-ile Estiko on osutatud üüriteenust, ning sellega kaasnevat kommunaal- ja sideteenust. Vastavalt lepingule on üür ühe ruutmeetri kohta 180 krooni. Bilansipäeva seisuga ei ole AS-il Emajõe Ärikeskus laekumata nõudeid AS Estiko ega tema tütarettevõtjate vastu.

Estiko kontserni sisene ost

	Viide	2004	2003
AS Estiko-Plastar		2 335	3 286
Estiko Investeeringute AS	B	676 115	241 566
AS Estiko	A	1 159 365	969 955
Kokku		1 837 815	1 214 807

- A. sh juhtimisteenus kokku 1 065 tuh krooni eest (2003.a 769 tuh krooni), mobiiltelefoni vahendamise teenus 94,3 tuh krooni (2003.a 201 tuh krooni). Bilansipäeva seisuga on tasumata lühiajaline kohustus 2 205 tuh krooni (seisuga 31.12.2003 oli lühiajaline kohustus AS Estiko ees 5 967 tuh krooni) ja pikaajaline kohustus 5 387 tuh krooni. Aastal 2003 kanti kuludesse ka 176 tuh krooni intressikulu (intressimäär 4,9%). 2004.a



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials 6K
 Kuupäev/date 07.03.05
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30-06-2005

intresse ei arvestatud. Alates 01.01.2005 on emajõe vaheliste tehingute ja Estiko kontserni arvelduskrediidi kasutamise intressimääraks 3,5 % aastas.

- B. sh kinnisvara juhtimise ja haldamisega seotud kulud (eelkõige tööjõuga seotud kulu), kokku summas 925 tuh krooni (2003.a 229 tuh krooni), samuti on Estiko Investeeringute AS-i vahendusel ostetud pisemaid teenus- ja remonttöid. Bilansipäeva seisuga on tasumata lühiajaline kohustus 122 tuh krooni (2003.a oli kohustuse jääk 685 tuh krooni)

Muud tehingud Estiko Grupi ettevõtjatega	2004	2003
Muud lühiajalised võlgnevused AS-ile Estiko	2 141 341	5 966 559
Muud pikaajalised võlgnevused AS-ile Estiko	5 387 299	0
Kokku	7 528 640	5 966 559

Vt ka lisa 8.

Nõuded tütarettevõtjate vastu:

	31.12.2004	31.12.2003
Vistrem OÜ	0	3 229 066
Vistrem Invest OÜ	0	2 250 000
Vistrem Vara OÜ	0	3 230 000
Vistrem Kinnisvara OÜ	0	2 250 000
Vistrem Kaubandus OÜ	0	3 230 000
Kokku	0	14 189 066

Vaata ka lisa 1 ja lisa 3. Aastal 2004 ühendati tütarettevõtjad juriidiliselt emajõe ettevõtjaga.

Ostud muudelt seotud osapooltelt	2004	2003
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	1 107 043	188 463

Kohustus muude seotud osapoolte ees	31.12.2004	31.12.2003
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	0	66 310

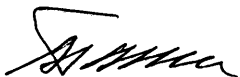
Aruandeaastal osteti juhtimislepingu alusel erinevaid konsultatsiooni- ja asjaajamisteenuseid OÜ-lt Marketron Konsultatsioonid (kokku summas 847 000 krooni), millest 693 000 krooni kapitaliseeriti lõpetamata ehitisena.

Muus summas (2004. aastal 260 043 krooni, 2003.a 188 463 krooni) kajastub põhiliselt turvasüsteemide halduse- ja hooldusega seotud teenuste kulu.

Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2004 on Emajõe Ärikeskus AS-il negatiivne käibekapital. Samas pole ettevõttel olnud minevikus olulisi probleeme likviidsusega. Sellest hoolimata on seisuga 31.12.2004 saadud kinnitus emajõe ettevõttelt Rondam Väärtpaberite AS, et viimane on nõus Emajõe Ärikeskus ASi majandusraskuste korral juhatuse poolt vastava põhjendatud taotluse esitamisel Emajõe Ärikeskus ASi viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema vajadusel täiendavaid investeeringuid Emajõe Ärikeskus ASi majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Ettevõtte juhatuse on kindel, et Emajõe Ärikeskus AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	GK
Kuupäev/date	07.03.05
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

30-06-2005

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn
www.pwc.com/ee/
www.pwc.ee

Telefon 6 141 800
Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Emajõe Ärikeskus aktsionärile

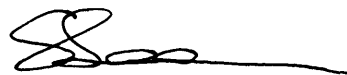
Oleme auditeerinud AS Emajõe Ärikeskus (ettevõtte) 31. detsembril 2004 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-21 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ja 2004. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom
Vannutatud audiitor

7. märts 2005

30-06-2005

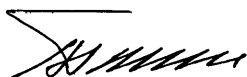
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

.....

AS-i Emajõe Ärikeskus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2004. aasta puhaskasum jaotamata. Seadusega ettenähtud 1/20 aruandeaasta kasumist kanda reservfondi.

Jaotamata puhaskasumi muutused:

Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk 2004.a lõpus	-7 575 486
Aruandeaasta kasum	4 731 525
Reservfondi	236 576
Jaotamata kahjumi jääk pärast 2004. a majandusaasta aruande kinnitamist	-3 080 537



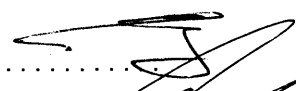
TARTU MAAKOHUS
REGISTRITOLNÄKOND
SISSE TULNUD

30.06.2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

AS EMAJÕE ÄRIKESKUS 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

04. aprillil 2005 ,
otsusega, allkirjastamine 14. märts 2005:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuse liige	Ain Tammvere	28.04.05	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	14.03.05	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	14.03.05	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	14.03.05	