

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

15ll 64654

elo

AS Ülikoolilinna Ärikeskus

Majandusaasta aruanne 2005

Äriregistri kood:	11105067
Aadress:	Turu 2 Tartu 51014
Telefon:	+372 7308 300
Faks:	+372 7308 301
E-mail:	
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta:	11.02.2005 - 31.12.2005
Majandusaasta algus põhikirjas:	1. jaanuar
Majandusaasta lõpp põhikirjas:	31. detsember
Juhataja	Ain Tammvere
Nõukogu	Neinar Seli (esimees) Tarmo Noop Leonid Tolstov
Audiitor	AS Pricewaterhouse Coopers

Tammvere

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Sisukord

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne [otsene meetod]	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Omakapital	11
Lisa 6 Turustuskulud	11
Lisa 7 Üldhalduskulud	11
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 9 Bilansipäeva järgsed sündmused	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused	12
Lisa 11 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	12
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	13
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele	15



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS

AS Ülikoolilinna Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine, ost, müük ja sellega kaasnev tegevus.

AS Ülikoolilinna Ärikeskus asutati 22. detsembril 2004. a aktsiaseltsi Emajõe Ärikeskus poolt eesmärgiga välja ehitada Emajõe Ärikeskuse III etapp. AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus halduspiirkonda kuulub kinnistu Turu 2/Soola 4 (vana ja uus bussijaam) ning registreeriti Äriregistris 11. veebruaril 2005. a.

AS Ülikoolilinna Ärikeskus kuulub AS-i Rondam Grupp kontserni.



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE

AS Ülikoolilinna Ärikeskuse põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Ülikoolilinna Ärikeskuse 2005 aasta prioriteediks oli käivitada arendusprotsess Turu 2 kinnistul. Nimetatud kinnistu paikneb Tartu linna ühes atraktiivsemas ja perspektiivikamas piirkonnas. Arendatav kinnistu asub Emajõe läheduses ning suurima liiklustihedusega Turu-Riia ristmiku naabruses. Kinnistul paikneb "linna väravaks" peetav Tartu maaliinide bussijaam. Tartu bussijaam on Eesti suurima saabumis- ja väljumisarvuga bussiterminal. Naaberkinnistul asub Emajõe Ärikeskus koos oma tartlastele omaseks saanud "plaskuga".

Strateegiline arengukava näeb ette kinnistul Turu 2 paikneva maaliinide bussijaama laienduse ning kinnistule Soola 8 hoonestuse rajamise.

2001 aastal valmis AS-i Emajõe Ärikeskuse poolt tellitud Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneering. Nimetatud planeeringuala on tähtis linnaehituslik sõlmpunkt. Seal asuvad turg ja autobussijaam, ala läbivad olulised jalakäigusuunad.

Planeering lubab arendatavale kinnistule ehitada kuni kuue korruselise ärihoone. Aruandeaasta jooksul on valminud kinnistute Turu 2 ja Soola 8 arhitektuursed hoonete lahendused. Samas on ka koostatud projekteeritavate hoonete eskiislahendused.

Arendustöö tulemusel on valminud kava, mille kohaselt projekteeritavatesse hoonetesse on planeeritud kaks korrust kaubandust, viie saaliga multipleks kino, konverentsikeskus, korrusparkla ning hulk büroosid. Kinnistule Soola 8 on projekteeritud Tartu suurim, 410 kohaline hotell.

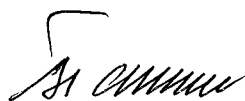
Aruandeaasta lõpuks valmis mahukas projektdokumentatsioon, mille alusel esitati Tartu Linnavalitsusele taotlus ehitusloa väljastamiseks. 12.12.2005 väljastas Tartu Linnavalitus ehitusloa nr. 3562/05 ehitise laiendamiseks. Ehitusloa maht on 55 000 m² arenduspinda, millest 500 m² moodustab olemasolev bussijaam.

Ehitusega on planeeritud alustada 2006 aastal. Ehitamine on planeeritud kahes järgus. Esimeses järgus valmib hoonete vaialus ning seejärel alustatakse teises järgus hoone montaažitöödega. Hoone valmimise lõpptähtaeg selgub peale ehituslepingute sõlmimist.

Aruandeaastal ei olnud AS-is Ülikoolilinna Ärikeskus palgalisi töötajaid, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

19. detsembril 2005.a otsustas aktsionäride erakorraline üldkoosolek suurendada ettevõtja aktsiakapitali. Aktsiate eest pidi tasuma 28. veebruariks 2006.a.

Aastaaruande koostamise kuupäevaks on aktsiate eest tasutud.



Ain Tammvere
Juhatuse liige

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

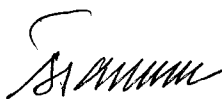
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

AS Ülikoolilinna Ärikeskus juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2005. 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aruande koostamise kuupäeva 20.03.2006 vahemikus.

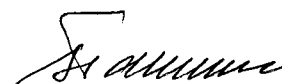
Aktsiaselts Ülikoolilinna Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Ain Tammvere
Juhatus liige

Tartu, 20. märts 2006. a

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>H.L.</u>
Kuupäev/date <u>29.03.06</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2005	11.02.2005	Lisa nr
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	47 595	400 000	
Nõuded ja ettemaksed	254 690	0	2
Käibevara kokku	302 285	400 000	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitus	7 283 290	0	3
Põhivara kokku	7 283 290	0	
AKTIVA (VARA) KOKKU	7 585 575	400 000	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 204 490	0	4
Lühiajalised kohustused kokku	7 204 490	0	
Kohustused kokku	7 204 490	0	
Omakapital aktsiaseltsis või osaühingus			
Aktiivkapital või osakapital nominaalväärtuses	400 000	400 000	5
Aruandeaasta kasum	-18 915	0	
Omakapital kokku	381 085	400 000	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	7 585 575	400 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	11.02.2005- 31.12.2005	Lisa nr
Turustuskulud	-16 833	6
Üldhalduskulud	-2 082	7
Ärikasum	-18 915	
Puhaskahjum majandustegevusest	-18 915	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.L.
 Kuupäev/date 28.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Rahavoogude aruanne [otsene meetod]
(kroonides)

	11.02.2005- 31.12.2005	11.02.2005	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	32 500	0	
Muudest lühiajalistest nõuetest	32 500	0	1
VÄLJAMAKSED	137 905	0	
Ostetud kaupade ja teenuste eest	105 405	0	
Maksudele	32 500	0	
Rahavood äritegevusest kokku	-105 405	0	
Rahavood investeerimiseset			
VÄLJAMAKSED	247 000	0	
Materiaalse põhivara eest	247 000	0	2
Rahavood investeerimisest kokku:	-247 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED	0	400 000	
Omakapital	0	400 000	
Rahavood finantseerimisest kokku:	0	400 000	
Rahavood kokku:	-352 405	400 000	
RAHA ALGSALDO	400 000	0	
RAHA LÕPPSALDO	47 595	400 000	

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktiivkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Omakapital			
11.02.2005	400 000	0	400 000
Aruandeaasta kasum	0	-18 915	-18 915
Omakapital			
31.12.2005	400 000	-18 915	381 085

Informatsiooni omakapitali kohta vaata ka lisast 5.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials AL
 Kuupäev/date 29.03.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10.07.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Ülikoolilinna Ärikeskus 2005. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

A. Emaettevõtja aastaaruanne

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

B. Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate 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.

D. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

E. Materiaalne põhivara

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initiated for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PriewaterhousenGepens, Tallinn	

10. 07. 2006

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks... tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised | 20-50 aastat |
| • Rajatised | 10-20 aastat |
| • Tootmiseadmed | 8-15 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 3-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat |

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamise 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.

F. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10. 07. 2006

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	H.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PriemwaterhansCoopers, Tallinn	



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

10.07.2006

	31.12.2005	11.02.2005
Nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 8)	224 000	0
Käibemaksu ettemaks	30 690	0
Kokku	254 690	0

Lisa 3 Materiaalne põhivara

Aruandeaastal omandas AS Ülikoolilinna Ärikeskus emaettevõtjalt AS Emajõe Ärikeskus 7 milj krooni eest Ärikeskuse III etapi projektdokumentatsiooni ja ehituse ettevalmistustöid. Väiksemas summas (283 tuh kr) tehtud kulutused on samuti seotud Ärikeskuse III etapi ettevalmistustöödega. Ärikeskuse III etapiga seotud kuludid kajastatakse aruandeaastal lõpetamata ehitusena, v.a kulud, mida ei kapitaliseerita. Vt lisa 6.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	11.02.2005
Võlad tarnijatele	47 200	0
Muud võlad (lisa 8)	7 157 290	0
Kokku	7 204 490	0

Muude võlgade real kajastatakse võlgnevust emaettevõtja AS Emajõe Ärikeskus ees. Vastavalt ostu-müügi lepingule kuulub võlgnevus tasumisele aastal 2006.

Lisa 5 Omakapital

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on 400 000 (nelisada tuhat) krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 (üks miljon kuussada tuhat) krooni. Aktsiate nimiväärtus on 10 000 (kümme tuhat) krooni. Aktsiakapitali suurendamine toimub uute aktsiate väljalaskmise teel. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiaid, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

19. detsembri 2005.a aktsionäride erakorralise koosoleku otsusega muudeti põhikirja ja suurendati aktsiakapitali. Aktsiakapitali minimaalseks suuruseks on 20 000 000 (kakskümmend miljonit) krooni ja maksimaalseks suuruseks 80 000 000 (kaheksakümmend miljonit) krooni.

19. detsembril 2005.a otsustati suurendada ettevõtja aktsiakapitali 29 600 000 (kahekümne üheksa miljoni kuuesaja tuhande) krooni võrra, ülekursiga.

Bilansipäeva seisuga ei ole nimetatud aktsiakapitali suurendamise otsust veel Äriregistrisse kantud. Vt ka isa 9 ja 10.

Lisa 6 Turustuskulud

	11.02.2005-31.12.2005
Reklaamikulud	16 833

Lisa 7 Üldhalduskulud

	11.02.2005-31.12.2005
Pangateenused ja EVK kulud	2 082

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

AS Ülikoolilinna Ärikeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	A.L.
Kuupäev/date	29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

10.07.2006

- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid, sh AS RONDAM GRUPP konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid

AS Ülikoolilinna Ärikeskus on 2005. a ostnud ning vahendanud projektijuhtimisteenust tehingutes seotud osapooltega järgmiselt:

Kontserni sisene vahendus (edasimüük)11.02.2005-31.12.2005

AS Station Hotell

224 000

Kontserni sisene ost11.02.2005-31.12.2005

AS Emajõe Ärikeskus

7 157 290

Estiko Investeeringute AS

40 000

Kokku7 197 290

Kontsernisisesed ostud-müügid on seotud kavandatava uue ärikeskuse projekteerimise, ehituspakkumiste, jmt kulude vahendamisega. Vt ka lisasid 2 ja 4.

Kontserniväliste seotud osapooltega aruandeaastal tehinguid ei toimunud.

Lisa 9 Bilansipäeva järgsed sündmused**Aktiikapitali suurendamine**

10.02.2006. sõlmiti notariaalne tehing, millega emaettevõtja AS Emajõe Ärikeskus andis aktiikapitali mitterahalise sissemaksena üle kinnistu Turu 2, mille väärtuseks on 76 604 800 (seitsekümmend kuus miljonit kuussada neli tuhat kaheksasada) krooni. Mitterahalise sissemaksega tasuti aktiikapitali suurendamisel aktsia eest 25 880 krooni, mis sisaldab ülekursi 15 880 krooni.

Aastaaruande koostamise hetkeks (20.03.2006.a) ei ole aktiikapitali suurendamist vee Äriregistrisse kantud.

Hoonestusõiguse üleandmine

Vastavalt 10.02.2006. aastal sõlmitud notariaalsele ostu-müügilepingule omandas AS Ülikoolilinna Ärikeskus AS-ilt Emajõe Ärikeskus 17,8 milj krooni eest Turu 2 krundi hoonestusõiguse koos selle oluliste osade ja päraldistega, milleks on bussijaama hoone koos seda koormava tüürilepinguga AS-iga Go Bus.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused

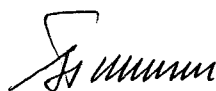
Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2005 oli ettevõtte omakapital väiksem kui Äriseadustikus (§ 301. Vara vähenemine) lubatud. Aastaaruande valmimise päeva seisuga on ettevõtte omakapitali määr viidud vastavusse Äriseadustikuga, vt lisa 5 ja lisa 9.

Seisuga 31. detsember 2005 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkamisest. Seisuga 31.12.05 on saadud kinnitus emaettevõttelt AS Emajõe Ärikeskus, et viimane on nõus AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus likviidsusraskuste korral viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema vajadusel täiendavaid investeeringuid majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.L.
Kuupäev/date 29.03.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn



10. 07. 2006

AS PricewaterhouseCoopers...

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Ülikoolilinna Ärikeskus aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Ülikoolilinna Ärikeskus (ettevõtte) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-12 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 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

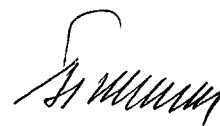


Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Siret Soom
Vannutatud audiitor

29. märts 2006



10. 07. 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2005. aasta puhaskahjum jaotamata.

Jaotamata puhaskasumi muutused:

Eelmiste perioodide jaotamata kahjumi jääk 2004.a lõpus	0
Aruandeaasta kasum	-18 915
Jaotamata kahjumi jääk pärast 2005. a majandusaasta aruande kinnitamist	-18 915



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

AS ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

A. Tamm2006otsusega, allkirjastamine *03.04.06* 2006:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatus liige	Ain Tammvere	<i>03.04.06</i>	<i>A. Tamm</i>
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	<i>03.04.06</i>	<i>N. Seli</i>
Nõukogu liige	Tarmo Noop	<i>03.04.06</i>	<i>T. Noop</i>
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	<i>03.04.06</i>	<i>L. Tolstov</i>