

AS EEDENI KESKUS

Majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SINSE TULNUD

01.07.2008

22.07.2008

clp

Aruandeaasta algus: 12.01.2007

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2007

Ärinimi: AS Eedeni Keskus

Registrikood: 11320788

Aadress: Riia 2, Tartu linn, Tartumaa

Telefon: 372 7 302 999

Faks: 372 7 302 988

E-posti aadress: eeden@eeden.ee

Veebilehe aadress: www.eeden.ee

Audiitor : Audiitorbüroo ELSS AS

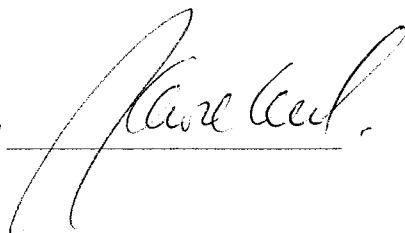
Lisatud dokumendid :

- Audiitori järeldusotsus
- Kasumi jaotamise ettepanek
- Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri



SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne (Skeem 2)	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad.....	13
Lisa 7 Muud võlad.....	14
Lisa 8 Pikaajalised laenukohustused.....	14
Lisa 9 Muud pikaajalised võlad.....	14
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Maksuvõlad.....	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kulud.....	16
Lisa 14 Finantstulud- ja kulud.....	16
Lisa 15 Tehingud ja saldod seotud osapooltega	17
Lisa 16 Laenu tagatis ja panditud varad	18
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2007.a majandusaasta aruandele	19
Kasumi jaotamise ettepanek	20
Audiitori järeldusotsus	21
Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	22



MAJANDUSAASTA ARUANNE

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS Eedeni Keskus on asutatud 12. jaanuaril 2007. aastal. Arendustegevuse laiendamise eesmärgil suurendati 2007. aastal aktsiakapitali 30 miljoni kroonini. Ettevõtte omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1 c. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2008. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks kaubandus- ja vabaajakeskuse Eeden igapäevase töö korraldamine ja kliendivoo hoidmine. Suurematest investeeringutest on järgnevatel aastatel plaanis laiendada keskuse parklat ning samuti alustatakse keskuse juurdeehituse planeerimistöödega.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasud

Osaühingu juhatus oli asutamisel üheliikmeline, alates 29.06.2007. kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasud 2007. aastal olid 151 000 krooni.

Töötajate arv ja töötasu

2006. aasta töötasu üldsumma moodustas 96 595 krooni. Keskmise töötajate arv 2007. aastal oli 1.

Olulisemad tegevusnäitajad

2007. aastal teenis ettevõtte 1 090 935 krooni kasumit 21 142 628 kroonise netokäibe juures. Renditulu moodustas 2007. aastal kokku 14 754 178 krooni. Ülejäänud käibe moodustas peamiselt rentnike kommunaalkulude vahenduskäive.

Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt külastajate arvu Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuses, mis keskmiselt 2007. aastal oli ~10 000 külastajat päevas.

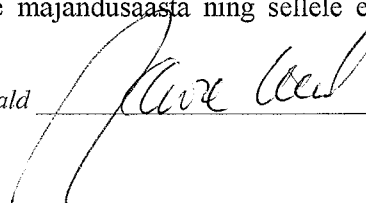
Turu trendid

Tartus on juba aastaid toimunud kaubanduse kontsentreerumine suurematesse ostukeskustesse. Kõige nõutavamad olid 2007. aastal pinnad juba sissetöötanud kaubanduskeskustes. Lähema kolme aasta jooksul valmivatest suurematest kaubanduspindadest Tartus ja Lõuna-Eestis võib välja tuua Turu-Riia-Soola-Aleksandri kvartali kaubandus- ja ärikeskuse ning Estiko poolt rajatava Tasku keskuse samuti Tartu kesklinnas.

Suhtarvud

Peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodikat:

Juhatuse liige Kaire Krevald



Lähteandmed

(tuh.kroonides)

	2007	Algbilanss
Lühiajalised kohustused	15 264	0
Raha	4 449	400
Kohustused	227 245	0
Varad	273 601	0
Aruandeaasta kasum	1 091	0
Omakapital	30 000	400

Finantssuhtarv	Valem	2007
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,38
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,29
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,83
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,38
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskvised varad	0,4%
	Aruandeaasta kasum/Keskmine	
Omakapitali tulutase (ROE)	omakapital	4,0%

Kaire Krevald Juhatuse liige

Tõnu Sooaru Juhatuse liige

Tartu, 20. mai 2008

Juhatuse liige Kaire Krevald

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust AS Eedeni Keskus 2007.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
- AS Eedeni Keskus on jätkuvalt tegutsev.

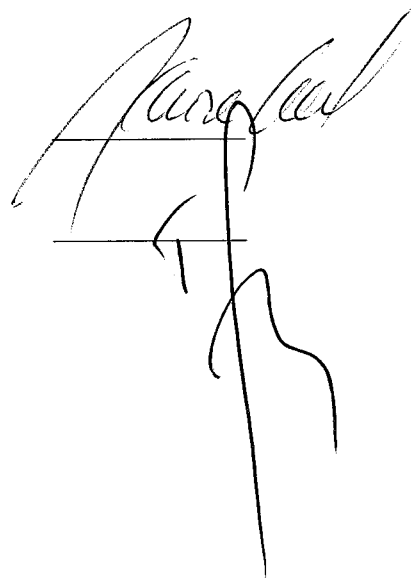
Kaire Krevald

Juhatuseliige

Tõnu Sooru

Juhatuseliige

Tartu, 20. mai 2008



Juhatuseliige Kaia Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.08
Signature/allkiri.....
Auditoribüroo ELSS AS

Bilanss

Eesti kroonides

VARAD	<i>Vüide lisale</i>	31.12.2007	12.01.2007
KÄIBEVARA			-
Raha	2	4 448 693	400 000
Nõuded ja ettemaksed	3	1 358 298	0
KÄIBEVARA KOKKU		5 806 991	400 000

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	4	267 793 639	0
PÕHIVARA KOKKU		267 793 639	0

VARAD KOKKU

273 600 630 400 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

KOHUSTUSED	<i>Vüide lisale</i>	31.12.2007	12.01.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	5	11 602 925	0
Võlad ja ettemaksed	6,7	3 661 422	0
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		15 264 347	0

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised laenukohustused	8	226 582 194	0
Muud pikaajalised võlad	9	663 154	0
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		227 245 348	0

KOHUSTUSED KOKKU

242 509 695 0

OMAKAPITAL

10

Aktiakapital		30 000 000	400 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 090 935	0
OMAKAPITAL KOKKU		31 090 935	400 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		273 600 630	400 000
---------------------------------------	--	--------------------	----------------

Juhatusel liige Kaire Krevald

Kaire Krevald

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.08
Signature/alkiri.....
Auditor/Arvuti CLS AS

Kasumiaruanne (Skeem 2)

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2007
Müügitulu	12	21 142 628
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13	-12 197 590
BRUTOKASUM		8 945 038
Üldhalduskulud	13	-359 226
ÄRIKASUM		8 585 812
FINANTSTULUD JA FINANTSKULUD		
Intressikulud		-7 428 979
Muud finantstulud ja -kulud		-65 898
Finantstulud- ja kulud	14	-7 494 877
ARUANDEAASTA KASUM		1 090 935

Juhatusel liige Kaire Krevald

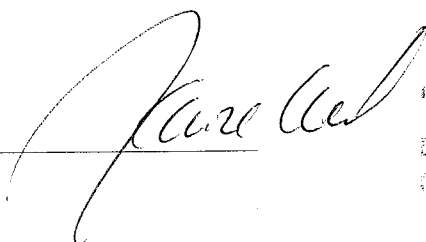


Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.08.....
Signature/alkiri.....
Auditorbüroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

<u>Rahavood äritegevusest</u>	<i>Vüide lisale</i>	2007
Ärikasum		8 585 812
Korrigeerimised	15	4 240 687
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-1 358 298
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5-9	3 286 444
Makstud intressid		-6 390 847
Kokku rahavood äritegevusest		8 363 798
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	4	-265 000 000
Saadud intressid		74 788
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-264 925 212
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>		
Saadud laenud	5, 8	235 675 783
Saadud laenude tagasimaksed	5, 8	-4 491 435
Maa järelmaksu tagasimaksed	5, 8	-174 241
Aktsiate emiteerimine	10	29 600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		260 610 107
Rahavood kokku		4 048 693
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		400 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 048 693
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus, sh		4 448 693
Sularaha	EEK	9 107
Arveldusarvete jäägid	EEK	1 439 586
Kuni 3 kuulise tähtajaga deposiidid	EEK	3 000 000

Juhatuses liige Kaire Kreveld



initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.08.....
Signature/alkiri.....
Auditor/auditor ELCS AS

Omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	Aktsia- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo 12.01.2007		400 000	0	400 000
Aruandeaasta kasum		0	1 090 935	1 090 935
Emiteeritud aktsiad	10	29 600 000	0	29 600 000
Saldo 31.12.2007		30 000 000	1 090 935	31 090 935

Juhatuse liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.06.08.....
Signature/allkiri.....KS.....
Auditor/büroo ELSS AS

Initiated for Monitoring: *12-06-08*
 Audited for Monitoring: *12-06-08*
 Date/Inspector: *12-06-08*
 Signature/Initial: *[Signature]*
 Auditor/Inspector: *12-06-08*

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 parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised ja rajatised | 10-50 aastat |
| • Muud masinad ja seadmed | 2-10 aastat |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 2-10 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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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.

Kohustuslik reservkapital

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

Juhatusel liige Kaire Krevald



Intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev: 11.06.08
Signature/Allkiri: [Signature]
Audited/auditi: AS

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

	Algbilanss	
	31.12.2007	12.01.2007
Sularaha kassas	9 107	0
Pangakontod	1 439 586	400 000
Tähtajaline hoius	3 000 000	0
Raha kokku	4 448 693	400 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	1 347 885
Muud lühiajalised nõuded	1 219
s.h. nõuded sidusettevõttele	354
Ettemaksed teenuste eest	9 194
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 358 298

Juhatus liige Kaire Krevald



Intended for identification purposes only
Allid jaotatud kaud / Kaud / Kaud / Kaud
Date / Date / Date / Date
Signature / Sign / Sign / Sign
Address / Address / Address / Address

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Lisa	2007
<u>Aruandeaasta tehingud</u>		
Ostud		272 034 326
Amortisatsioonikulu	13	-4 240 687
<u>Aasta lõpul 31.12.07</u>		
Soetusmaksumus		272 034 326
Akumuleeritud kulum		-4 240 687
Jääkmaksumus		267 793 639
<u>Muu informatsioon</u>		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		20 720 748
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud		-7 956 903

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormiks on 4 % aastas.

Lisa 5 Laenukohustused

	31.12.2007
Laenuid aktsionäridelt	475 000
Maa erastamise järelmaks järgmisel perioodil	348 482
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10 779 443
Laenukohustused kokku	11 602 925

Lisa 6 Võlad

	Lisa	31.12.2007
Võlad tarnijatele		1 241 288
Võlad töövõtjatele		47 226
Maksuvõlad	11	460 639
Muud võlad	7	1 912 269
Võlad kokku		3 661 422

Juhatuse liige Kaire Krevald



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud kinnisvarainvesteeringud
Otsustajaks 12.06.08
Signatures/initials
Auditiors AS SAAS

Lisa 7 Muud võlad

	Lisa	31.12.2007
Rendilepingute deposiidid		1 174 030
Pangalaenu intressivõlg		361 404
Intressivõlg emaettevõttele	15	7 430
Intressivõlg sidusettevõttele	15	6 144
Ostuvõlad sidusettevõttele	15	145 697
Muud võlad		217 564
Kokku		1 912 269

Lisa 8 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	Tagasimak- sed 2008.a	Tagasimak- sed 2009- 2049.a	Makse- tähtaeg	Sisemine intressi- määr	Alus- valuuta
Pangalaen Svenska Handelsbanken AB	207 504 348	10 779 443	196 724 905	2017.a.	5,7%	EUR
Laenud aktsionäridelt	23 205 000	0	23 205 000	2017.a.	5,7%	EEK
					5% aastas tasutavalt summalt	
Maa järelmaks	7 000 771	348 482	6 652 289	2049.a		EEK
Laenukohustused kokku	237 710 119	11 127 925	226 582 194			

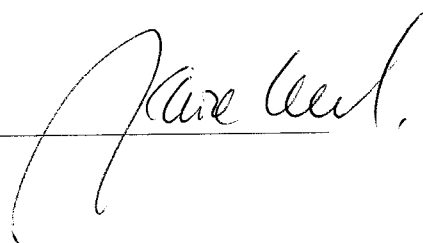
Pikaajaline võlakohustustus summas 14 461 993 krooni Tartu Maavalitsusele on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Info laenude tagatiseks panditud varade kohta on toodud lisa 16.

Lisa 9 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2007	Makse- tähtaeg
Intressivõlg emaettevõttele	353 654	2010.a
Intressivõlg sidusettevõttele	309 500	2010.a
Muud pikaajalised võlad kokku	663 154	

Juhatuselge Kaire Krevald



Intended for identification purposes only
Allidjastatud kaudu intressimääraks
Date/kuupäev... 12.06.08
Signature/Allid...
Auditor/Kirjeldus... AS

	Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv (tk)	Aksia nimiväärtus (lihtaktsiad)	Aktsiakapital kokku
<u>12.01.2007</u>	400	1000	400 000
<u>31.12.2007</u>	30 000	1 000	30 000 000

Aruandeaastal otsustati emiteerida täiendavalt 29 600 aktsiat nimiväärtusega 1 000 krooni ning müügihinnaga kokku 29 600 000 krooni. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti äriregistris 15.07.2007.

AS Eedeni Keskus põhikirja kohaselt on aktsiaseltsi miinimumkapital 25 000 000 krooni ning maksimumkapital 100 000 000 krooni.

Omakapitali koosseisus olevate reservide osas vt lisa 1.

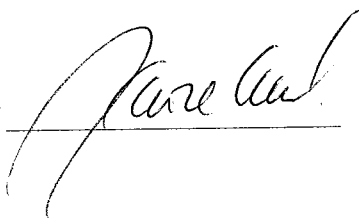
Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevas tabelis::

	<u>31.12.2007</u>
Jaotamata kasum	1 090 935
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	54 547
Võimalik maksta dividendidena	818 747
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	217 642

Lisa 11 Maksuvõlad

	<u>31.12.2007</u>
Käibemaks	421 604
Kinnipeetud tulumaks	15 079
Sotsiaalmaks	22 940
Töötuskindlustus	129
Kinnipeetud kogumispensionimakse	887
Kokku	460 639

Juhatuses liige Kaire Krevald



intended for identification purposes only
All signed and identified documents
Date/Sign/Seal: 12.06.08
Signature/Seal: [Signature]
Auditor/Seal: M.33 AS

Lisa 12 Müügitulu

Geograafiliselt	2007
Eesti	21 142 628
Müügitulu kokku	21 142 628

	EMTAK	2007
Tegevusalade järgi	kood	
Renditulu	6820	14 754 178
Rentnikele vahendatavad teenused	6820	5 966 570
Reklaampindade rent	6820	363 767
Muud müügitulud		58 113
Müügitulu kokku		21 142 628

Lisa 13 Kulud

Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	Lisa	2007
Renditeenusega seotud kulud		-7 096 738
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar		-860 165
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-4 240 687
Kokku		-12 197 590

Üldhalduskulud

Tööjõukulud	-336 175
<i>Palgakulu</i>	-252 564
<i>Sotsiaalmaksud</i>	-83 611
Ostetud teenused	-14 676
Muud kulud	-8 375
Kokku	-359 226

Lisa 14 Finantstulud- ja kulud

	2007
Intressikulud	-7 428 979
Muud finantstulud ja -kulud, sh	-65 898
<i>intressitulud</i>	74 788
<i>kulu nüüdisväärtuses kohustuse ümberhindlusest</i>	-140 686
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 494 877

Juhatus liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allidjeatutud identifikatsioonideks
Date/külmä... 11.06.08
Signature/alkiiri... JKS
Andikot/kuo ELES AG

Lisa 15 Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Ülevaade seotud osapooltega toimunud ostu- ning müügitehingutest, samuti bilansipäeval eksisteerinud vastavatest nõuete ja kohustuste saldodest on esitatud alljärgnevates tabelites:

Tehingud

	Müügid 2007	Ostud 2007
<u>Teenused</u>		
sidusettevõtte	1 416	739 662
<u>Laenuintress</u>		
sidusettevõtte	0	315 645
emaettevõtte	0	361 084
Kokku	1 416	1 416 391
<u>Laenud</u>	<u>Saadud 2007</u>	
sidusettevõtte	11 045 000	
emaettevõtte	12 635 000	
Kokku	23 680 000	

Juhatusle ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud moodustasid 151 000 krooni.

Saldod seotud osapooltega

	<u>Nõuded ostjate vastu</u>	<u>Võlad tarnijatele</u>
Saldod seotud osapooltega (lühiajalised)	31.12.2007	31.12.2007
sidusettevõtte	354	145 697
Kokku	354	145 697

	<u>Muud lühiajalised võlad</u>	<u>Muud pikaajalised võlad</u>
Saldod seotud osapooltega	31.12.2007	31.12.2007
Emaettevõtte laen	260 000	12 375 000
Sidusettevõtte laen	215 000	10 830 000
Laenud kokku	475 000	23 205 000
Emaettevõtte laenuintress	7 430	353 654
Sidusettevõtte laenuintress	6 144	309 501
Laenuintress kokku	13 574	663 155
Kokku	488 574	23 868 155

Juhatusle liige Kaire Krevald



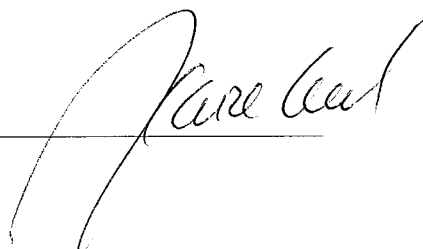
initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifikatsiooniloeke
Date/Signatuur 12.06.08
Signature/Allkiri
Auditor's Seal ELCC AS

Lisa 16 Laenude tagatis ja panditud varad

Tagatiseks olev kinnistu	Soetusmaksumus	Jääkmaksumus 31.12.07	Pant, hüpoteek
Kinnistu Kalda tee 1C	60 000 000	60 000 000	Handelsbanken AB, Eesti Vabariik
Kinnistu Kalda tee 1C hoone	212 034 326	207 793 639	Handelsbanken AB
Kokku	272 034 326	267 793 639	

Hüpoteegi suurus Eesti Vabariigi kasuks on summas 17 424 090 krooni ja Handelsbanken AB kasuks summas 225 000 000 krooni.

Juhatuses liige Kaire Krevald



Intended for identification purposes only
Akkrediteeritud identifitseerimiseks
Date/kuupäev: 12.06.08
Signature/allkiri: [Signature]
Auditor/Arvuti AS

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007.a majandusaasta aruandele

AS Eedeni Keskus 2007.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt
27. juuni 2008 otsusega, allkirjastamine 27. juuni 2008

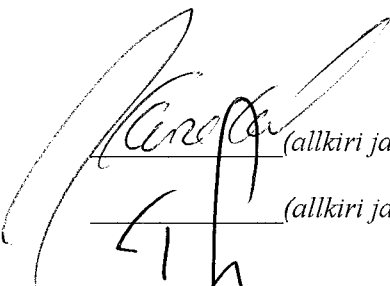
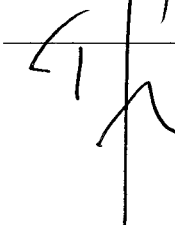
Juhatus:

Kaire Krevald

Juhatuses liige

Tõnu Sooraru

Juhatuses liige


(allkiri ja kuupäev)

(allkiri ja kuupäev)

Nõukogu:

Veljo Ipits

Nõukogu esimees

Andres Hermet

Nõukogu liige

Dagmar Ipits

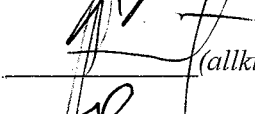
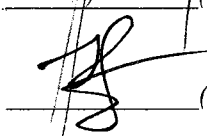
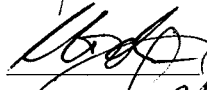
Nõukogu liige

Kristina Koidu

Nõukogu liige

Tarmo Pungar

Nõukogu liige


(allkiri ja kuupäev)

(allkiri ja kuupäev)

(allkiri ja kuupäev)

(allkiri ja kuupäev)

25.06.08.
(allkiri ja kuupäev)

Juhatuses liige Kaire Krevald



Kasumi jaotamise ettepanek

Eesti kroonides

Aruandeaasta puhaskasum 1 090 935

Jaotamata kasum kokku 1 090 935

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks 54 547

Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 1 036 388

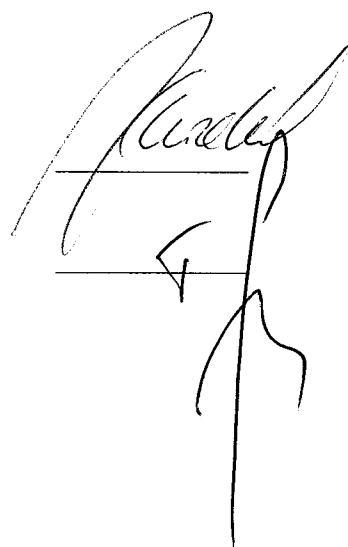
Kaire Krevald

Juhatuseliige

Tõnu Sooaru

Juhatuseliige

Tartu, 20.mai 2008



Juhatuseliige Kaia Krevald



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Eedeni Keskus aktsionäreidele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 18, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulistes osades õigesti ja õiglaselt AS Eedeni Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartus 12. juunil 2008

Audiitorbüroo ELSS AS

Evald Veldemann
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : 7 301 330 - Fax : 7 301 333 - www.elss.ee

Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

1. Salvest Kinnisvara AS reg. nr. 111318403 Põllu 2 Tartu: 16 000 aktsiat koguväärtuses 16 000 000 krooni, s.o. 53.33 % aktsiatest;
2. TTK Investeeringud OÜ reg. nr. 11351398 Riia 2 Tartu: 14 000 aktsiat koguväärtuses 14 000 000 krooni, s.o. 46,67 % aktsiatest.

