



S. M. Miller

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
Rahavoogude aruanne [otsene meetod].....	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksud	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Kasutusrent	13
Lisa 6 Põhivara.....	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Omakapital	15
Lisa 10 Müügitulud	15
Lisa 11 Müüdnud teenuste kulud	16
Lisa 12 Turustuskulud	16
Lisa 13 Üldhalduskulud.....	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad.....	17
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	20



TEGEVUSARUANNE

Ülikoolilinna Ärikeskus asutati 22.detsembril 2004.a aktsiaseltsi Emajõe Ärikeskus poolt eesmärgiga välja ehitada Emajõe Ärikeskuse III etapp, mis hõlmab endas nii kuuekoruselise hoonekompleksi Turu tn 2, kui ka 2007.a. suvel valminud hotelli Soola tn 6 krundil.

AS Ülikoolilinna Ärikeskus kuulub AS-i Rondam Grupp kontserni.

AS Ülikoolilinna Ärikeskuse põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus Turu 2 kinnistul. Nimetatud kinnistu paikneb Tartu linna ühes atraktiivsemas ja perspektiivikamas piirkonnas, asudes 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 tartlastele omaseks saanud "plaskuga".

Palgalisi töötajaid ettevõttes ei olnud, juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2007	2006	juurdekasv	
Käive	2 081	1 835	0	13%
Puhaskasum	756	-44	1	-1815%
Aktiva (varad)	454 808	150 715	304	202%
Omakapital	77 698	76 942	1	1%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	48,5%	55,3%	-	-6,81%
Ärirentaablus (äri kasum/netokäive)	36,3%	-2,5%	-	38,83%
Puharentaablus (puhaskasum/netokäive)	36,3%	-2,4%	-	38,73%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	1,0%	-0,1%	-	1,09%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	0,2%	-0,1%	-	0,31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,34	0,60	-	-0,26
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	17%	51%	-	-34%

Prognoosid aastaks 2008:

- ◇ 2008 aasta on planeeritud moe- ja vabaajakeskuse Tasku avamisaastaks. Ehituse lõplik valmimine on jaotatud kahte etappi. Esimese etapis - mais 2008 - peab valmima parklate, büroo ja konverentsisaalide osa; teises etapis - suve teisel poolel – võetakse ehitajalt vastu kaubanduspindade ja kino korrused.
- ◇ Hoone pidulik avamine on kavandatud augustisse.
- ◇ Lõplikult saab realiseeritud ka kogu Emajõe Ärikeskuse III etapi välisosa haljastus.
- ◇ 2008 aasta jooksul ehitatakse välja ka detailplaneeringuga kehtestatud liikluskorraldus.
- ◇ Peale ehituse valmimist keskendutakse aktiivsele turundustegevusele.



Ain Tammvere
Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust AS Ülikoolilinna Ärikeskus 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 Ülikoolilinna Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Ain Tammvere
Juhatuse liige

Tartu, 28. veebruar 2008. a

BILANSS

(tuh EEK)

	31.12. 2007	31.12. 2006	Viide lisale
AKTIVA (VARA)			
Käibevara			
Raha	0	129	
Nõuded ja ettemaksed	39 720	23 588	2
Käibevara kokku	39 720	23 717	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 025	0	15
Kinnisvarainvesteeringud	93 072	93 749	4
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitus	317 472	33 249	5
Immateriaalne põhivara	140	0	6
Põhivara kokku	420 709	126 998	
AKTIVA (VARA) KOKKU	460 429	150 715	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud	34 628	0	7
Võlad ja ettemaksed	64 576	39 383	8
Lühiajalised kohustused kokku	99 204	39 383	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	283 527	26 087	7
Muud pikaajalised võlad	0	8 303	
Pikaajalised kohustused kokku	283 527	34 390	
Kohustused kokku	382 731	73 773	
Omakapital aktsiaseltsis või osühingus			
Aktsiakapital nominaalväärtuses	30 000	30 000	9
Ülekurss (aazio)	47 005	47 005	
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-63	-19	
Aruandeaasta kasum/kahjum	756	-44	
Omakapital kokku	77 698	76 942	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	460 429	150 715	



Issiõeldud identifitseerimiseks
 / Allkirjastatud identifitseerimisaks
 Date/kuupäev..... 18.03.2008.
 Signature/alkiri.....
 Auditors ELSS AS

KASUMIARUANNE

(tuh EEK)

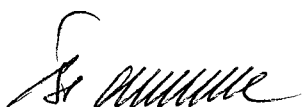
	2007	2006	Viide lisale
Müügitulu	2 081	1 835	11
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-1 072	-820	12
Brutokasum	1 009	1 015	
Turustuskulud	-589	-298	13
Üldhalduskulud	-299	-762	14
Muud äritulud	636	0	15
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum/kahjum	756	-46	
Kokku finantstulud ja -kulud	0	2	
Puhaskasum/kahjum			
majandustegevusest	756	-44	



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 18.03.2008.
 Signature/alliri..... 
 Audit/auditoor ELSS AS 

Rahavoogude aruanne [otsene meetod]
 (tuh EEK)

	2007	2006	Viide lisale
Rahavood äritegevusest			
LAEKUMISED	5 391	5 107	
Nõuded ostjatele	3 370	2 166	
Nõuded kontserniettevõtetele	2 021	2 942	
VÄLJAMAKSED	-26 053	-4 889	
Ostetud kaupade ja teenuste eest	-25 784	-2 522	
Maksudele	-96	-41	
Muud väljamaksed	-173	-2 325	
Rahavood äritegevusest kokku	-20 662	219	
Rahavood investeerimisest			
LAEKUMISED	38 957	2 733	
Põhivara soetusel tasutud käibemaksu tagstused	35 169	2 731	3
Antud laenude tagastus grupis	3 385	0	
Intressid antud laenudelt grupis	404	0	
Hoiuseintressid	0	2	
VÄLJAMAKSED	-286 721	-18 427	
Materiaalse põhivara eest	-263 586	-18 427	6
Antud laen grupi ettevõtjale	-23 135	0	
Rahavood investeerimisest kokku:	-247 764	-15 694	
Rahavood finantseerimistegevusest			
LAEKUMISED	279 973	41 487	7
Saadud laenu pangast	232 209	26 087	
Saadud muu mittekonverteeritav laen	14 000	0	
Saadud laenu kontserniettevõtjalt	8 750	15 400	
Saadud arvelduskrediiti	25 014	0	
VÄLJAMAKSED	-11 677	-25 931	
Emaettevõtja laenu tagasimaks	-5 503	-2 997	
Ühislaenu kasutamine STH poolt	0	-22 536	
Pangalaenu intressidele	0	-29	
Muu laenu intress	-6 097	0	
Muude finantskulude tasumine	-77	-369	
Rahavood finantseerimisest kokku:	268 297	15 556	
Rahavood kokku:	-129	81	
RAHA ALGSALDO	129	48	
RAHA LÖPPSALDO	0	129	



Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 18.03.2008
 Signature/alkiri...
 Auditorkorõre EL66 AS

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuh EEK)

	Aktiikapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	30 000	47 005	0	77 005
Aruandeaasta kasum	0	0	-63	-63
Omakapital				
31.12.2006	30 000	47 005	-63	76 942
Aruandeaasta kasum	0	0	756	756
Omakapital				
31.12.2007	30 000	47 005	693	77 698

Informatsiooni omakapitali kohta vaata ka lisast 9.



Kõikidele kasutajatele mõeldud
 Allkirja- ja täiendavate dokumentide jaoks
 Date/kuupäev..... 18.03.2007.....
 Signature/alkiri.....
 Auditorbüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Ülikoolilinna Ärikeskus 2007. 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 tuhandetes 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 vähendamisena.

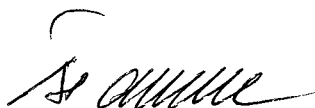
D. Muud nõuded

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 laekuv 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. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi



Intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 18.03.2008.....
Signature/Signi.....
Auditor/Arvaja ELOS AS

kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2 - 40 % aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

F. Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 tööeast. 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
• Tootmiseseadmed	8-15 aastat
• Muud masinad ja seadmed	3-10 aastat
• Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

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

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

For internal use only
Arhiivitud dokumentatsioon
Date/kuupäev..... 18.03.2008
Signature/alkiri.....
Auditor/Büroo EL33 AS

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.

G. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtjas sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

H. Finantskohustused

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

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

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

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

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



Intended for identification purposes only
Allikas: Kinnisvarainvesteeringud
Date/kuupäev.....18.03.2008.....
Signature/alki.....
Auditor/auditor ELSS AS

K. Seotud osapooled

AS Ülikoolilinna Ärikeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	19	0
Nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (lisa 15)	25 456	22 924
Käibemaksu ettemaks (lisa 3)	14 244	664
Kokku	39 720	23 588

Lisa 3 Maksud

Maksuliik	31.12.2007		31.12.2006
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks (lisa 2)	14 244	0	664
Üksikisiku tulumaks	0	1	0
Sotsiaalmaks	0	2	0
Kokku	14 244	3	664

Käibemaksu ettemaks on tekkinud seoses ehitustegevusega, vt ka lisa 6. Aruandeaastal tagastas Maksu- ja Tolliamet AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus pangavarve ühtekokku 35 miljonit krooni käibemaksu. Rahavoogude aruandes on käibemaksu tagastus kajastatud investeeringute grupis.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Saldo 31.12.2005	Lisandus	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus			
Bussijaam Soola 4	0	34 795	34 795
Muud			
kinnisvaraobjektid	0	59 610	59 610
Maa Turu 2	0	56 147	56 147
Maa Soola 4A	0	3 463	3 463
<u>Soetusmaksumus kokku</u>	<u>0</u>	<u>94 405</u>	<u>94 405</u>
<u>Kulum kokku</u>	<u>0</u>	<u>-655</u>	<u>-655</u>
<u>Jääkmaksumus kokku</u>	<u>0</u>	<u>93 780</u>	<u>93 780</u>



Intended for identification purposes only
 All rights reserved / Kõik õigused on kaitstud
 Date/kuupäev..... 18.03.2008
 Signature/Allkiri.....
 Auditors/auditors ELSS AS

	Saldo 31.12.2006	Lisandus	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus			
Bussijaam Soola 4	34 795	147	34 942
Muud kinnisvaraobjektid	59 609	0	59 609
Soetusmaksumus kokku	94 405	147	94 552
Kulum kokku	-655	-824	-1 480
Jääkmaksumus kokku	93 780	-677	93 072

Lisa 5 Kasutusrent

Bussijaamahoone on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Vastavalt lepingule kasutab üürnikul bussijaama hoonet kuni aastani 2013.

	31.12.2007	31.12.2006
Bussijaam		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu (lisa 4,10)	2 048	1 800
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-248	-69
Netotulu kinnisvarainvesteeringute üürimisest	1 800	1 731

	31.12.2007	31.12.2006
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest üürilepingutest:	322 768	12 600
s.h kuni 1 aasta	30 031	2 160
1-5 aastat	109 037	8 640
üle 5 aasta	183 700	1 800

Lisa 6 Põhivara**Materiaalse põhivara liikumine**

	Saldo 31.12.2005	Soetus 2006	Saldo 31.12.2006
Soetusmaksumus			
Lõpetamata ehitus	7 283	25 966	33 249
	Saldo 31.12.2006	Soetus 2007	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus			
Lõpetamata ehitus	33 249	284 223	317 472

Aruandeaastal jätkati 2007. aasta lõpul alustatud ehitustöödega TASKU objektil. Kokku võeti aruandeaastal lõpetamata ehitisena arvele tehtud töid jm kapitaliseeritavaid kulutusi kokku summas 284 223 tuh krooni (2006.a 25 966 tuh krooni).

Kulud, mida ei kapitaliseerita, kajastuvad kasumiaruandes, Vt lisa 12,13.



Liikluse eesmärgide tähtsuse kohta
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Põhikirjeldus: 18.03.2008
 Signatuurikiri: [Handwritten signature]
 Auditiorsfirma ELSS AS

Immateriaalse põhivara liikumine

	Saldo 31.12.2006	Soetus	Saldo 31.12.2007
Soetusmaksumus			
Kaubamärgi TASKU soetus	0	140	140

AS Ülikoolilinna Ärikeskus soetas aastal 2007 kaubamärgi "TASKU". Kaubamärki ei ole veel kasutusele võetud. 2008.a lisandub suure tõenäosusega nimetatud summale täiendavaid soetusega seotud kulusid. Kaubamärk on määramata kasutuseaga vara, seetõttu seda ei amortiseerita.

Lisa 7 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised pangalaenud	29 628	29 628	0	0
sh arvelduskrediit	24 686	24 686	0	0
sh pikajaliste laenude lühiajaline kohustus	4 942	4 942	0	0
Lühiajalised laenud kontserniettevõtjatelt (lisa 15)	5 000	5 000	0	0
Lühiajalised laenukohustused kokku	34 628	34 628	0	0
Pikaajalised pangalaenud	258 977	0	66 764	192 213
Muud pikaajalised laenud (lisa 15)	24 550	0	24 550	0
Pikaajalised laenukohustused kokku	283 527	0	91 314	192 213

Intressi määr	Laenu limit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2005	Saadud laenu 2006.a	Laenu jääk 31.12.2006
EURIBOR + 1,2% (seisuga 31.12.2006 4,938)	540 000	15.11.2016	0	26 087	26 087

Intressi määr	Laenu limit	Tasumise tähtaeg	Laenu jääk 31.12.2006	Saadud laenu 2007.a	Laenu jääk 31.12.2007
EURIBOR + 1,2% (seisuga 31.12.2007 6,039)	540 000	15.11.2016	26 087	237 832	263 919
Arvelduskrediit 5,2 % aastas	31 000	31.12.2008	0	24 686	24 686
KOKKU			26 087	262 518	288 605

Detsembris 2006.a sõlmisid AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel Ärikeskuse III etapi ehituse finantseerimiseks ühise laenulepingu AS-iga Hansapank, vt ka lisa 15,16. Laenu kasutusse võtmise tähtaeg oli esialgsete plaanide kohaselt 31.03.2008.a ja laenu tagasimaksed pidanuksid algama 15.mai 2008.a. Aastaruande koostamise hetkel käivad läbirääkimised laenu tagasimaksede peatamiseks TASKU valmimiseni septembris 2008.a. Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga laenu tagastamise graafikut koostatud ei ole.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad tarnijatele	1 172	52
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (lisa 15)	62 808	39 331
Maksuvõlad (lisa 3)	3	0
Muud võlad	593	1
Kokku	64 576	39 384

Lisa 9 Omakapital

Aktsiaseltsi põhikirjajärgseks miinimumkapitali suuruseks on 20 000 000 (kaksikümne miljonit) krooni (sisuga 31.12.2006 400 000.-) ja maksimaalseks suuruseks 80 000 000 (kaheksakümne miljonit) krooni (sisuga 31.12.2006 1 600 000.-).

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.

Aktsiakapitali suuruse muudatuse otsus tehti 19.detsembri 2006.a aktsionäride erakorralise koosoleku otsusega, mille alusel muudeti põhikirja ja suurendati aktsiakapitali.

Aktsiakapitali suurendati 29 600 000 (kahekümne üheksa miljoni kuuesaja tuhande) krooni võrra, lastes ülekursiga välja 2960 uut aktsiat.

Ühe uue väljastatud aktsia väljalaskehinnaks kujunes 25 880 krooni, mis sisaldas ülekursi summas 15 880 krooni. Samas otsustati uute aktsiate eest tasuta mitterahalise sissemaksega, milleks oli AS-ile Emajõe Ärikeskus kuuluv kinnistu asukohaga Tartu linn Turu tn 2, registriosa nr 155703. Mitterahalise sissemakse väärtuseks hindas juhatus tuginedes AS Pindi Kinnisvara eksperthinnangule 76 604 800- (seitsekümne kuus miljonit kuussada neli tuhat kaheksasada krooni), vt ka lisa nr 4.

Aktsiakapitali suurendamist kajastatati ettevõtja raamatupidamises kinnistusraamatu kande tegemise kuupäeva seisuga (12.04.2006.a).

Lisa 10 Müügitulud

	Kood EMTAK järgi	2007 Summa	2006 Summa
Teenused		2 048	1835
sh üüritulu	70203	2 048	1835
Muu	46191	33	0
KÕIK KOKKU		2 081	1835

Üürituludes kajastatakse bussijaama tulusid.



Intended for identification purposes only
 Allkirjastatud kinnistusraamatu kohta
 Date/Signatuur..... 16.03.2008
 Signatuuri allkiri.....
 Auditeeritud AS ÜL

Lisa 11 Müüdnud teenuste kulud

	2 007	2 006
Muutuvkulud	-45	0
Püsikulud	-1 027	-820
<i>sh kulum</i>	-924	-656
Kokku	-1 072	-820

Lisa 12 Turustuskulud

	2 007	2 006
Töötasu või juhtimiskulu	-258	-122
Reklaam	-239	0
Muud	-92	-176
Kokku	-589	-298

Turustuskuludes kajastuvad eelkõige uue hoone arendusega seonduvad kulud (projektijuhtimine, mitmed arenguväljaminekud, turu-uuringud, juriidiline nõustamine jmt kulud, mida ei kapitaliseerita).

Lisa 13 Üldhalduskulud

	2 007	2 006
Töötasu ja juhtimiskulud	-236	-688
Muud üldhalduskulud	-63	-74
Kokku	-299	-762

Juhtimiskuludes kajastatakse kontserniettevõtjate ühise nõukogu ja juhatuse kulud, samuti finants- ja juriidiliste teenuste jagatud kulud, vt ka lisa 15.

Lisa 14 Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse 2007.a sõlmitud üürilepingutes sätestatud lepingulisi makseid, mida ei saa näidata tulevaste perioodide tuluna.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	887	4	25 387	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	269 699	1 691	5 005	3 106
Juhtkonna liikmetega seotud ettevõtjad	0	0	4	0
Kokku teenuste ost-müük	270 586	1 695	30 396	3 106

Laenud seotud osapoolte vahel

	2007		2006	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Emaettevõtja	0	0	13 800	6 997
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5 600	0
Muud seotud osapooled	14 000	0	0	0
Kokku	14 000	0	19 400	6 997



Intended for identification purposes only
 Allkirjastatud kinnitustegevusteks
 Date/kuupäev..... 18.03.2008
 Signature/alkiri.....
 Auditor/Arvuti ESSE AS

Saldodod seotud osapooltega	31.12.2007		31.12.2006	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Lühiajalised kohustused ematettevõtjale	0	10 322	0	31 552
Lühiajaline laenukohustus samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale (Lisa 7)		5 000		
Muud nõuded - kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele (Lisa 2,8)	25 456	52 508	22 924	7 780
Muud seotud ettevõtjad	0		0	5
Kokku lühiajalised nõuded-kohustused grupiettevõtjatele	25 456	67 830	22 924	39 337
Pikaajaline laenukohustus ematettevõtjale	0	10 550	0	6 803
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 025*	0	0	1 500
Pikaajalised laenud muude seotud osapooltega	0	14 412	0	0
Kokku pikaajalised nõuded- kohustused grupiettevõtjatele	10 025	24 962	0	8 303

* Bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringute real kajastatakse kontserniettevõtjale AS Emajõe Kaubahall antud rahalise laenu pikaajalise nõude osa.

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

AS-ist Hansapank võetud ühislaenu tagatised on esitatud alltoodud tabelis. Ühislaenu kogulimiit on 540 000 000 krooni, sh arvestuslikult on AS Ülikoolilinna Ärikeskus osa 431 000 000 krooni.

Tagatise liik	Iseloomustus
Firma käendus	AS Emajõe Kaubahall käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	Estiko Investeeringute AS käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule
Firma käendus	AS Rondam Grupp käendus AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenule

Tagatise liik	Iseloomustus	Tagatis	Tagatise väärtus
Ühishüpoteek kinnistule	Estiko Investeeringute AS tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16	536 000 000
Ühishüpoteek kinnistule	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Emajõe Kaubahall tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Küüni 7	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Turu 2, Soola 4, Soola 4a	536 000 000
Hüpoteek kinnistule	AS Ülikoolilinna Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8, MO 4200/8531	536 000 000
Hüpoteek hoonestusõigusele	AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Ülikoolilinna Ärikeskus ja AS Station Hotel ühislaenu	Tartu, Soola 8 hoonestusõigus	55 000 000

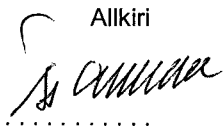
Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/Signatuur... 18.03.2008
 Signature/Allkirj...
 AS Ülikoolilinn AS

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

AS ÜLIKOOLILINNA ÄRIKESKUS 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

17.06.2008

otsusega, allkirjastamine 17.06.2008:

	Nimi	Kuupäev	Allkiri
Juhatus:			
Juhatuses liige	Ain Tammvere	17.06.2008	
Nõukogu:			
Nõukogu esimees	Neinar Seli	17.06.2008	
Nõukogu liige	Tarmo Noop	17.06.2008	
Nõukogu liige	Leonid Tolstov	17.06.2008	



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS ÜLIKOOILILINNA ÄRIKESKUS AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Ülikoolilinna Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2007, perioodi 01.01.2007 - 31.12.2007 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2007.a. majandustulemuseks 756 tuh. krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2007 .a. 460 429 tuh. krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt AS Ülikoolilinna Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2007 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 18. märtsil 2008

Audiitorbüroo ELSS AS



Enn Leppik

vannutatud audiitor



Margit Leppik

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

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS-i Ülikoolilinna Ärikeskus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007.a puhaskasum järgmiselt:

Eelmiste perioodide kahjumi jääk seisuga 31.12.2007	-63
Aruandeaasta kasum	756
KOKKU JAOTAMISELE KUULUV KASUM:	693
Reservkapitaliks	-38
Jaotamata kasumi jääk pärast 2007. a majandusaasta aruande kinnitamist	655



Juhatuse liige
Ain Tammvere

