

3 U. uu. 2009

24.10.2009

AS EEDENI KESKUS

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2008

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: AS Eedeni Keskus

Registrikood: 11320788

Aadress: Riia 2, Tartu linn, Tartumaa

Telefon: 372 7 302 999

Faks: 372 7 302 988

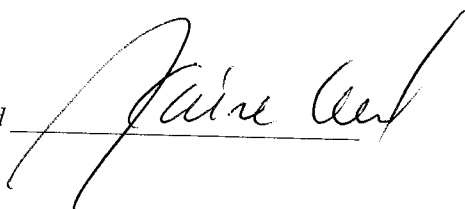
E-posti aadress: eeden@eeden.ee

Veebilehe aadress: www.eeden.ee

Audiitor : Audiitorbüro ELSS AS

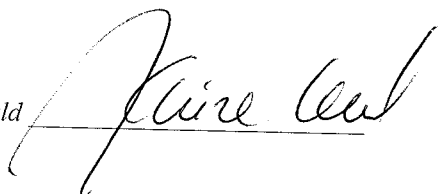
Lisatud dokumendid :

- Audiitori järeldusotsus
- Kasumi jaotamise ettepanek
- Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile
- 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	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 6 Laenukohustused.....	13
Lisa 7 Võlad.....	13
Lisa 8 Maksuvõlad	13
Lisa 9 Muud võlad.....	14
Lisa 10 Pikaajalised laenukohustused.....	14
Lisa 11 Muud pikaajalised võlad.....	15
Lisa 12 Aktsiakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kulud.....	16
Lisa 15 Finantstulud- ja kulud.....	16
Lisa 16 Tehingud ja saldod seotud osapooltega	17
Lisa 17 Laenude tagatis ja panditud varad	18
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele	19
Kasumi jaotamise ettepanek	20
Audiitori järeldusotsus	21
2008. majandusaasta müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile	22
Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.....	23



MAJANDUSAASTA ARUANNE

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS EEDENI KESKUS on asutatud 24. jaanuaril 2007. aastal. Arendustegevuse laiendamise eesmärgil suurendati 2007. aastal aktsiakapitali 30 miljoni kroonini. Ettevõtte omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine.

2008. aastal mõjutas kaubanduskeskust olulisel määral Tartu linna poolt teostatud suuremahulised Sõpruse ringristmiku ja sellega kaasnevate tänavate rekonstrueerimistööd, mis kestsid aprilli keskpaigast septembri keskpaigani.

Parandamaks liikluskorraldust rajati 2008. aasta lõpus keskuse parklast täiendav väljasõit uuele Eedeni põik tänavale.

Arenguplaanid järgnevaks aastaks

2009. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks kaubandus- ja vabaajakeskuse Eeden igapäevase töö korraldamine, suureks väljakutseks saab väheneva eratarbimise puhul kliendivoo hoidmine algselt planeeritud 8000 päevakülastuse tasemel.

Suurematest investeeringutest on järgnevatel aastatel plaanis laiendada keskuse parklat ning samuti on alustatud keskuse juurdeehituse ettevalmistustöödega.

Juhatus ja nõukogu liikmete tasud. Töötajate arv ja töötasu

Aktsiaseltsi juhatus oli 2008. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline. 2008. aasta töötasu üldsumma moodustas 456 960 krooni, millest juhatuse tasud 120 000, nõukogu tasud 132 000 ja töövõtulepingu alusel töötajad 107 819 krooni. Keskmine töötajate arv 2008. aastal oli 0,5.

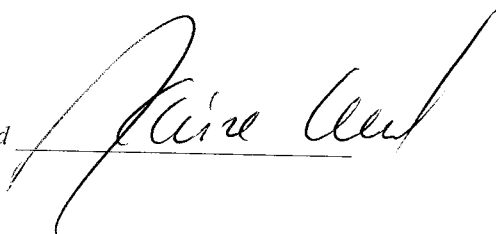
Olulisemad tegevusnäitajad

2008. aastal teenis ettevõtte 5 211 228 krooni kasumit 44 143 339 kroonise netokäibe juures. Renditulu moodustas 2008. aastal kokku 30 550 344 krooni. Ülejäänud käibe moodustas peamiselt rentnike kommunaalkulude vahenduskäibe.

Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuses külastajate arvu ning üürnike käibe ja ostude arvu muutusi.

Turu trendid

Seoses ostujõu vähenemisega langeb eratarbimine 2009. aastal veelgi, mis paneb keerulisse olukorda mitmed keskuse üürihinnad. Seoses vähenenud tarbimisega võib 2009. aastal ette tulla üürihinnade langetamiseks.



Suhtarvud

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

Lähteandmed

<u>(tuh. kroonides)</u>	2008	2007
Käibevara	8 904	5 807
Lühiajalised kohustused	14 748	15 264
Raha	6 719	4 449
Kohustused	217 720	227 245
Varad	268 771	273 601
Varud	0	0
Aruandeaasta kasum	5 211	1 091
Omakapital	36 302	31 091

Finantssuhtarv	Valem	2008	2007
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-5 844	-9 457
Lühiajalise võlgnevuse katekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,60	0,38
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,46	0,29
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,81	0,83
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,60	0,38
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	1,90%	0,40%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	14,00%	4,00%

Kaire Krevald Juhatuseliige

Tõnu Sooruu Juhatuseliige

Tartu, 23. märts 2009

Juhatuseliige Kaire Krevald

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust AS Eedeni Keskus 2008.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.

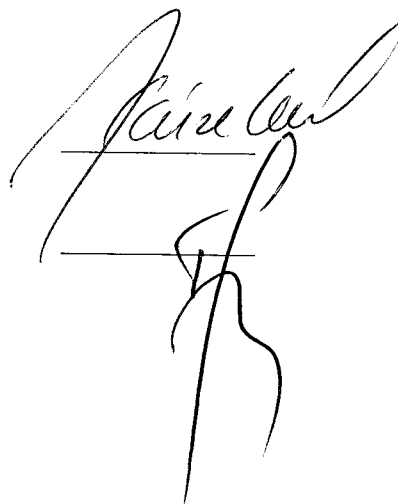
Kaire Krevald

Juhatuseliige

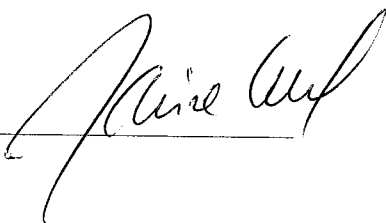
Tõnu Sooaru

Juhatuseliige

Tartu, 23. märts 2009



Juhatuseliige Kaire Krevald

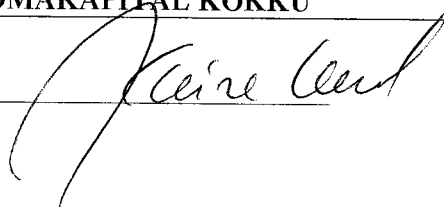


Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09.....
Signature/allkiri.....Kaire.....
Auditoribüroo ELSS AS

Bilanss

		Eesti kroonides	
VARAD	Viiide lisale	31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha	2	6 718 656	4 448 693
Nõuded ja ettemaksed	3	2 185 377	1 358 298
KÄIBEVARA KOKKU		8 904 033	5 806 991
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	4	259 312 266	267 793 639
Materiaalne põhivara	5	554 500	0
PÕHIVARA KOKKU		259 866 766	267 793 639
VARAD KOKKU		268 770 799	273 600 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
KOHUSTUSED	Viiide lisale	31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Laenukohustused	6	11 127 925	11 602 925
Võlad ja ettemaksed	7	3 620 571	3 661 422
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		14 748 496	15 264 347
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	10	215 734 300	226 582 194
Muud pikaajalised võlad	11	1 985 840	663 154
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		217 720 140	227 245 348
KOHUSTUSED KOKKU		232 468 636	242 509 695
OMAKAPITAL			
	12		
Aktsiakapital		30 000 000	30 000 000
Kohustuslik reservkapital		54 547	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 036 388	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 211 228	1 090 935
OMAKAPITAL KOKKU		36 302 163	31 090 935
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		268 770 799	273 600 630

Juhatuse liige Kaire Krevald



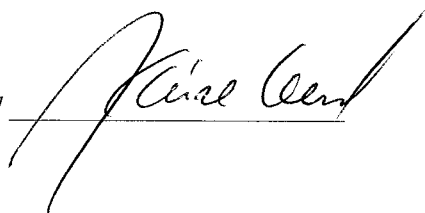
Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.03.09.....
Signature/allkiri.....Kaire Krevald.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Kasumiaruanne (Skeem 2)

Eesti kroonides

	<i>Viide lisale</i>	2008	2007
Müügitulu	13	44 143 339	21 142 628
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14	-25 289 323	-12 197 590
BRUTOKASUM		18 854 016	8 945 038
Üldhalduskulud	14	-684 583	-359 226
Muud äritulud		136 679	0
Muud ärikulud		-3 450	0
ÄRIKASUM		18 302 662	8 585 812
FINANTSTULUD JA FINANTSKULUD			
Intressikulud		-13 118 113	-7 428 979
Muud finantstulud ja -kulud		26 679	-65 898
Finantstulud- ja kulud	15	-13 091 434	-7 494 877
ARUANDEAASTA KASUM		5 211 228	1 090 935

Juhatuses liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 23.03.09
Signature/alkiri... Kaire Krevald
Auditoribüroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

Eesti kroonides

<u>Rahavood äritegevusest</u>	<u>Viide lisale</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ärikasum		18 302 662	8 585 812
Korrigeerimised	16	8 481 373	4 240 687
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-827 079	-1 358 298
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		53 794	3 286 444
Makstud intressid		-11 890 072	-6 390 847
Kokku rahavood äritegevusest		14 120 678	8 363 798
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-554 500	-265 000 000
Saadud intressid		306 710	74 788
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-247 790	-264 925 212
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>			
Saadud laenud	6, 10	0	235 675 783
Saadud laenude tagasimaksed	6, 10	-11 254 443	-4 491 435
Maa järelmaksu tagasimaksed	6, 10	-348 482	-174 241
Aktsiate emiteerimine	12	0	29 600 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-11 602 925	260 610 107
Rahavood kokku		2 269 963	4 048 693
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 448 693	400 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 269 963	4 048 693
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus, sh		6 718 656	4 448 693
Sularaha	EEK	0	9 107
Arveldusarvete jäägid	EEK	1 318 656	1 439 586
Kuni 3 kuulise tähtajaga deposiidid	EEK	5 400 000	3 000 000

Juhatusel liige Kaire Krevald



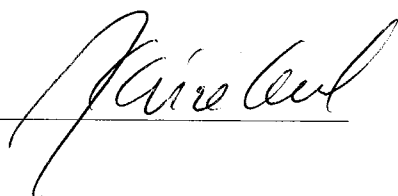
Initialed for identification purposes only
Alkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09.....
Signature/alkiri.....Kaire Krevald.....
Auditoribüroo ELSS AS

Omakapitali muutuste aruanne

Eesti kroonides

	<i>Vüide lisale</i>	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo algbilanss 24.01.2007		400 000	0	0	400 000
Aruandeaasta kasum		0	0	1 090 935	1 090 935
Emiteeritud aktsiad	12	29 600 000	0	0	29 600 000
Saldo 31.12.2007		30 000 000	0	1 090 935	31 090 935
Aruandeaasta kasum		0	0	5 211 228	5 211 228
Määratud dividendid		0	0	0	0
Reservkapitali suurendamine		0	54 547	-54 547	0
Saldo 31.12.2008		30 000 000	54 547	6 247 616	36 302 163

Juhatusel liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09.....
Signature/allkiri.....Kaire Krevald.....
Auditorbüroo ELSS AS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Eedeni Keskus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Eedeni Keskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 2

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Rahavoogude aruandes rahavood äritegevusest on kajastatud kaudsel meetodil ning rahavood finantseerimistegevusest ja rahavood investeerimistegevusest otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid ematavõtte vastu, mis kajastatakse muude nõuete all.

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.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid hetkel AS Eedeni Keskusel ei ole.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni.

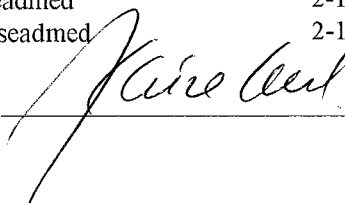
Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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 |

Juhatuselgi Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09
Signature/allkirj.....
Audiitorbüroo ELSS AS

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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.

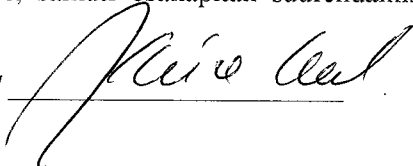
Tulude arvestus

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.

Juhatuse liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Altkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09
Signature/alkiri.....Kaire Krevald
Auditorbüroo ELSS AS

Tehingud seotud osapooltega

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) ema ettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- 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;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	0	9 107
Pangakontod	1 318 656	1 439 586
Tähtajaline hoius	5 400 000	3 000 000
Raha kokku	6 718 656	4 448 693

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	2 177 841	1 347 885
Muud lühiajalised nõuded		1 219
s.h. nõuded sidusettevõttele		354
Ettemaksed teenuste eest	7 536	9 194
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 185 377	1 358 298

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Aasta algul		
Soetusmaksumus	272 034 326	0
Akumuleeritud kulum	-4 240 687	0
Jääkmaksumus	267 793 639	0

Aruandeaasta tehingud

Ostud	0	272 034 326
Amortisatsioonikulu	-8 481 373	-4 240 687

Aasta lõpul

Soetusmaksumus	272 034 326	272 034 326
Akumuleeritud kulum	-12 722 060	-4 240 687
Jääkmaksumus	259 312 266	267 793 639

Juhatuses liige Kaire Krevald



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09.....
Signature/allkiri.....Kaire Krevald.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Muu informatsioon

Kinnisvarainvesteeringutelt	teenitud		
renditulu		43 184 798	20 720 748
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud		-16 807 950	-7 956 903

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Pooleliolev ehitis	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	0	0
Ostud	554 500	554 500
Soetusmaksumus 31.12.2008	554 500	554 500
Jääkmaksumus 31.12.2008	554 500	554 500

Lisa 6 Laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Laenud aktsionäridelt	0	475 000
Maa erastamise järelmaks järgmisel perioodil	348 482	348 482
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	10 779 443	10 779 443
Laenukohustused kokku	11 127 925	11 602 925

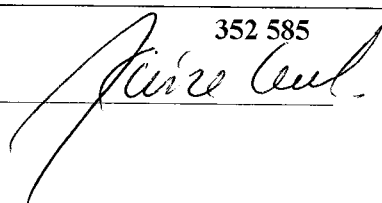
Lisa 7 Võlad

	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele		1 263 083	1 241 288
Võlad töövõtjatele		46 520	47 226
Maksuvõlad	8	352 585	460 639
Muud võlad	9	1 948 499	1 912 269
Saadud ettemaksed		9 884	0
Võlad kokku		3 620 571	3 661 422

Lisa 8 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Käibemaks	331 480	421 604
Kinnipeetud tulumaks	7 636	15 079
Sotsiaalmaks	12 850	22 940
Töötuskindlustus	107	129
Kinnipeetud kogumispensionimakse	512	887
Kokku	352 585	460 639

Juhatuse liige Kaire Krevald



Intalled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09.....
Signature/alkiri.....Kaire Krevald.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 9 Muud võlad

	31.12.2008	31.12.2007
Rendilepingute deposiidid	1 507 002	1 174 030
Intressivõlg	280 333	361 404
Intressivõlg emaettevõttele	0	7 430
Intressivõlg sidusettevõttele	0	6 144
Ostuvõlad sidusettevõttele		145 697
Muud võlad	161 164	217 564
Kokku	1 948 499	1 912 269

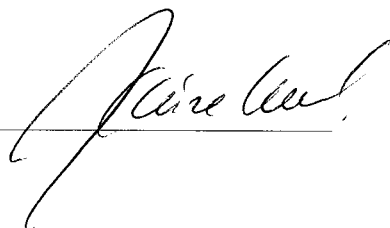
Lisa 10 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	Tagasimak- sed 2008.a	Tagasimak- sed 2009- 2049.a	Makse- tähtaeg	Sisemine intressi- määr	Alus- valuut:
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			

	31.12.2008	Tagasimak- sed 2009.a	Tagasimak- sed 2010- 2049.a	Makse- tähtaeg	Sisemine intressi- määr	Alus- valuut:
Pangalaen Svenska Handelsbanken AB	196 724 905	10 779 443	185 945 462	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	6 932 320	348 482	6 583 838	2049.a		EEK
Laenukohustused kokku	226 862 225	11 127 925	215 734 300			

Pikaajaline võlakohustustus summas 14 113 511 krooni Tartu Maavalitsusele on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Juhatusel liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Alkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....23.03.09
Signature/alkiri.....Kaire Krevald
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 11 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2008	31.12.2007	Makse- tähtaeg
Intressivõlg emaettevõttele	1 059 029	353 654	2010.a
Intressivõlg sidusettevõttele	926 811	309 500	2010.a
Muud pikaajalised võlad kokku	1 985 840	663 154	

Lisa 12 Aktsiakapital

	Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv (tk)	Aktsia nimiväärtus (lihtaktsiad)	Aktsiakapital kokku
<u>24.01.2007</u>	400	1000	400 000
<u>31.12.2007</u>	30 000	1 000	30 000 000

Aruandeaastal aktsiaid täiendavalt emiteeritud ei ole.

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

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

	31.12.2008	31.12.2007
Jaotamata kasum	6 247 616	1 090 935
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	260 561	54 547
Võimalik maksta dividendidena	4 729 773	818 747
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	1 257 281	217 642

Juhatuse liige Kaire Kreveld



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 23.03.09
Signature/alkiri..... Kaire Kreveld
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 13 Müügitulu

Geograafiliselt	2008	2007
Eesti	44 143 339	21 142 628
Müügitulu kokku	44 143 339	21 142 628

Tegevusalade järgi	EMTAK kood	2008	2007
Renditulu	6820	30 550 344	14 754 178
Rentnikele vahendatavad teenused	6820	12 634 454	5 966 570
Reklaampindade rent		641 333	363 767
Muud müügitulud		317 208	58 113
Müügitulu kokku		44 143 339	21 142 628

Lisa 14 Kulud

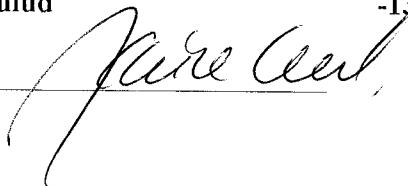
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2008	2007
Renditeenusega seotud kulud	-15 230 991	-7 096 738
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	-1 576 959	-860 165
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 481 373	-4 240 687
Kokku	-25 289 323	-12 197 590

Üldhalduskulud	2008	2007
Tööjõukulud	-608 363	-336 175
<i>Palgakulu</i>	-456 960	-252 564
<i>Sotsiaalmaksud</i>	-151 403	-83 611
Ostetud teenused	-68 407	-14 676
Muud kulud	-7 813	-8 375
Kokku	-684 583	-359 226

Lisa 15 Finantstulud- ja kulud

	2008	2007
Intrssikulud	-13 118 113	-7 428 979
Muud finantstulud ja -kulud, sh	26 679	-65 898
<i>intrssitulud</i>	306 710	74 788
<i>kulu nüüdisväärtuses kohustuse ümberhindlusest</i>	-280 031	-140 686
Kokku finantstulud ja -kulud	-13 091 434	-7 494 877

Juhatuses liige Kaire Krevald



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 23.03.09
Signature/alkiri..... Kaire Krevald
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 16 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 2008	Müügid 2007	Ostud 2008	Ostud 2007
Teenused				
sidusettevõtte	1490	1 416	1 479 324	739 662
Laenuintress				
sidusettevõtte		0	622 366	315 645
emaettevõtte		0	705 375	361 084
Kokku		1 416	2 807 065	1 416 391

Laenud	Saadud 2008	Tagastatud 2008	Saadud 2007
sidusettevõtte	0	215 000	11 045 000
emaettevõtte	0	260 000	12 635 000
Kokku	0	475 000	23 680 000

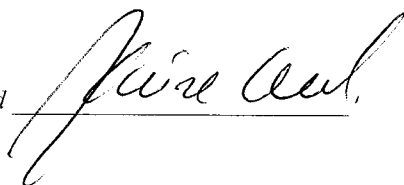
Juhatusel ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud moodustasid 252 000 krooni.

Saldod seotud osapooltega

	Nõuded ostjate vastu		Võlad tarnijatele	
Saldod seotud osapooltega (lühiajalised)	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
sidusettevõtte	0	354	0	145 697
Kokku	0	354	0	145 697

	Muud lühiajalised võlad		Muud pikaajalised võlad	
Saldod seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtte laen	0	260 000	12 375 000	12 375 000
Sidusettevõtte laen	0	215 000	10 830 000	10 830 000
Laenud kokku	0	475 000	23 205 000	23 205 000
Emaettevõtte laenuintress	0	7 430	1 059 029	353 654
Sidusettevõtte laenuintress	0	6 144	926 811	309 501
Laenuintress kokku	0	13 574	1 985 840	663 155
Kokku	0	488 574	25 190 840	23 868 155

Juhatusel liige Kaire Krevald



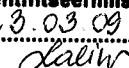
Initialled for identification purposes only
Alkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....29.03.09.....
Signature/alkiri.....Kaire Krevald.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Lisa 17 Laenude tagatis ja panditud varad

Tagatiseks olev kinnistu	Soetusmaksumus	Jääkmaksumus 31.12.08	Pant, hüpoteek
Kinnistu Kalda tee 1C	60 000 000	60 000 000	Eesti Vabariik, Handelsbanken AB
Kinnistu Kalda tee 1C hoone	212 034 326	199 312 266	Handelsbanken AB
Kokku	272 034 326	259 312 266	

Juhatusel liige Kaire Krevald



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 23.03.09
Signature/allkiri..... 
Audiitorbüroo ELSS AS

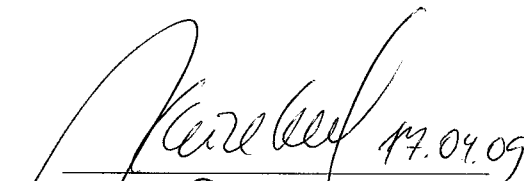
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

AS Eedeni Keskus 2008.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt ~~17.~~ aprill 2009 otsusega, allkirjastamine ~~17.~~ aprill 2009

Juhatus:

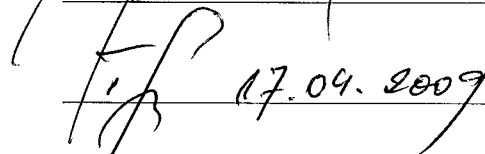
Kaire Krevald

Juhatuses liige

 17.04.09

Tõnu Sooruu

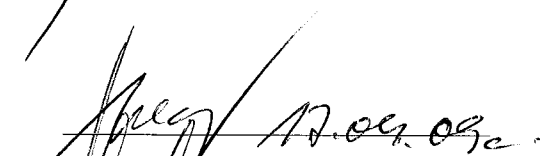
Juhatuses liige

 17.04.2009

Nõukogu:

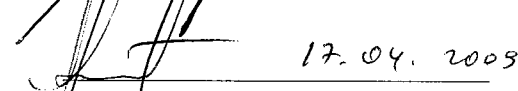
Veljo Ipits

Nõukogu esimees

 17.04.09

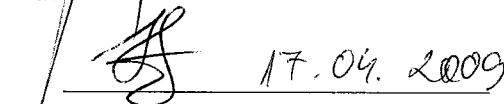
Andres Hermet

Nõukogu liige

 17.04.2009

Dagmar Ipits

Nõukogu liige

 17.04.2009

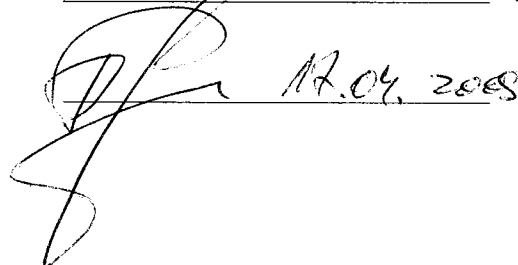
Kristina Koidu

Nõukogu liige

 17.04.2009

Tarmo Pungar

Nõukogu liige

 17.04.2009

Kasumi jaotamise ettepanek

Eesti kroonides

2008

Eelmiste perioodide kasum seisuga 31.12.2008 1 036 388

Aruandeaasta puhaskasum 5 211 228

Jaotamata kasum kokku 6 247 616

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Kohustusliku reservkapitali suurendamiseks 260 561

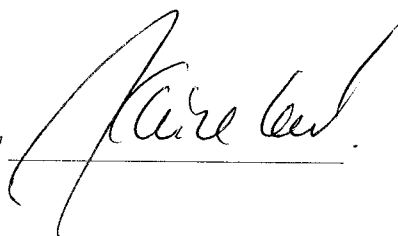
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist 5 987 055

Kaire Krevald Juhatuseliige

Tõnu Sooaru Juhatuseliige

Tartu, 23. märts 2009

Juhatuseliige Kaire Krevald



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Eedeni Keskuse aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. 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 olulistest osades õigesti ja õiglaselt AS Eedeni Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu 23. märtsil 2009

Audiitorbüroo ELSS AS

Evald Veldemann
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU

Tel. : +372 7 301 330 - Fax : +372 7 301 333 - www.elss.ee

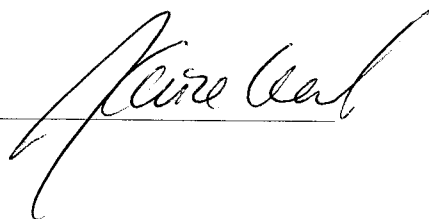
Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605

Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA

Audiitori järelalusotsus

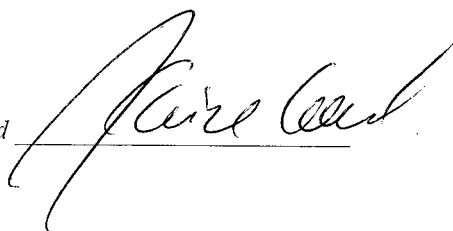
Juhatuse liige Kaire Krevald

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kaire Krevald', written over a horizontal line.

2008. majandusaasta müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

Ettvõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

Tegevusalade järgi	EMTAK	
	kood	2008
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	43 184 798
Reklaami vahendamine meedias	7312	641 333
Muud müügitulud		317 208
Müügitulu kokku		44 143 339



Üle 10 % aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

1. Salvest Kinnisvara AS reg. nr. 11318403 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.

