



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: aktsiaselts Tasku Keskus

registrikood: 11105067

tänava/talu nimi, Turu 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51014

telefon: +372 737 1000

faks: +372 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.tasku.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Varud	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 10 Kasutusrent	17
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Muud võlad	21
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 15 Aktsiakapital	22
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Muud äritulud	23
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23
Lisa 19 Turustuskulud	24
Lisa 20 Üldhalduskulud	24
Lisa 21 Tööjõukulud	24
Lisa 22 Muud ärikulud	25
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 24 Seotud osapooled	25

Tegevusaruanne



ASi Tasku Keskus põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara arendus, üürimine ja haldamine Turu 2 kinnistul.

Tartu kesklinna tähtsus kaubandus- ja ajaviitepiirkonnana on jõudsalt tõusuteel tänu mitmete moodsate linnakeskuste rajamisele. Hoonetekompleks Turu 2 kinnistul asub ideaalses asupaigas – Tartu elavaima liiklusega Riia ja Turu tänava ristumiskohas. Kinnistul paikneb “linna väravaks” peetav Tartu maaliinide bussijaam. Tartu bussijaam on Eesti suurima saabumis- ja väljumisarvuga bussiterminal. Naaberkiinnistul asub Emajõe Ärikeskus tartlastele omaseks saanud “Plaskuga” ning Tartu suurim 410-kohaline hotell „Dorpat”. 28. augustil 2008.aastal avati ca 42 000 m² üldpinnaga TASKU moe- ja vabaajakeskus. Hoonetekompleksi võib tinglikult jagada osadeks. Turu tn ääres paikneb 5-korruseline ärihoone, mille keldrikorrusel on parkla. Kahel esimesel korrusel asuvad kaubandus- ja toitlustuspinnad, III korrusel viie kinosaaliga kinokeskus Cinamon ning Lõuna-Eesti suurim konverentsikeskus ja kõrgematel korrustel bürood. II korrus on ühendatud bussijaamaga. Kõiki korruseid läbib I korruselt algav aatrium, andes hoonele nii avarust kui valgust. Ärihoone taha jääb tinglikult teine osa hoonest, kus I korrusel on kaubanduspindade koridor, mille peal asuvad II, III ja IV korruse parkla. III korruse parkla katusel paikneb lisabüroode kompleks. Tasku keskuse parkimismajas on 500 kohta.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2011	2010	+/-
Käive	3 630 097	3 137 909	492 188
Puhaskasum	154 320	-192 621	346 941
Omakapital	3 897 773	3 743 453	154 320
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	44,3%	36,8%	7,4%
Ärentaablus (äri kasum/netokäive)	31,9%	22,0%	9,9%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	4,3%	-6,1%	10,4%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	4,0%	-5,0%	9,1%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	0,36%	-0,44%	0,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,08	0,09	-0,01
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	9,3%	8,6%	0,6%

ASi Tasku Keskus müügituluks kujunes 3 630 097 eurot (2010: 3 137 909 eurot) ning puhaskasumiks 154 320 eurot (2010: puhaskahjum 192 621 eurot).

Olulised sündmused 2011. aastal:

- Tartu Linnavalitsus väljastas ehitusloa Tasku keskuse laienduse osas, millega ühendatakse funktsionaalseks tervikuks Tasku keskus ja Emajõe Ärikeskus;
- Keskust külastas 30% võrra rohkem inimesi kui 2010. aastal;
- Tasku keskuse kaubandusosale loodi uus turunduskontseptsioon, millest esimene kampaania lansseeriti augustikuus ning see kandis nimetust „Tasku Ülikool”. Kampaania reklaamlahendus keskuse fassaadil pälvis Eesti Disainiauhinna finalisti tiitli.

Tasku keskust külastas 2011. aastal 4,9 miljonit (2010: 3,8 miljonit) inimest, keda on 30% rohkem kui 2010. aastal. Keskuses asuvate kaupluste käive ulatus 18,6 miljoni euroni (2010: 12,9 miljoni euroni), kasvades 44% võrreldes eelmise aastaga.

Aruandeaastal töötas keskmiselt ettevõttes 8 töötajat (2010: 7 töötajat), töötasudeks arvestati koos sotsiaalmaksuga kokku 194 572 eurot (2010: 110 909 eurot).

Ettevõtte juhatuse on kaheliikmeline ja nõukogu kolmeliikmeline. Juhatuse liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 100 212 eurot (2010: 55 172 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2010: ei makstud).

Arengusuunad aastaks 2012:

2012. aasta veebruaris alustatakse Tasku keskuse laienduse ehitust, mille tulemusena saab kompleks ühtseks tervikuks kõrval paikneva Emajõe Ärikeskusega. Selle tegevuse tulemusena saab TASKU keskus juurde ca 2 500 m² kaubanduspinda.

Keskuse kaubanduspinna suurendamise ning nutika turundustegevuse abil kavatakse suurendada keskuse külastatavust 8% võrra.

Lisatähelepanu ja ressursse nõuab hoone halvast ehituskvaliteedist tulenevate ehitusvigade likvideerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 317	31 028	
Nõuded ja ettemaksed	443 778	508 919	2
Varud	7 204	1 790	6
Müügiototel põhivara	0	9 906	
Kokku käibevara	470 299	551 643	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	552 275	844 715	2
Kinnisvarainvesteeringud	40 910 351	41 875 335	7
Materiaalne põhivara	569	894	8
Immateriaalne põhivara	9 760	10 197	9
Kokku põhivara	41 472 955	42 731 141	
Kokku varad	41 943 254	43 282 784	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 896 982	3 884 675	11
Võlad ja ettemaksed	2 023 780	2 040 847	12
Kokku lühiajalised kohustused	5 920 762	5 925 522	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	31 666 101	33 129 231	11
Võlad ja ettemaksed	458 618	484 578	12
Kokku pikaajalised kohustused	32 124 719	33 613 809	
Kokku kohustused	38 045 481	39 539 331	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 917 300	1 917 349	15
Ülekurss	3 004 154	3 004 154	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 178 001	-985 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 320	-192 621	
Kokku omakapital	3 897 773	3 743 453	
Kokku kohustused ja omakapital	41 943 254	43 282 784	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	3 630 097	3 137 909	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 023 481	-1 982 872	18
Brutokasum (-kahjum)	1 606 616	1 155 037	
Turustuskulud	-266 516	-340 613	19
Üldhalduskulud	-195 638	-92 743	20
Muud äritulud	13 536	62 566	17
Muud ärikulud	-1 704	-95 194	22
Ärikasum (kahjum)	1 156 294	689 053	
Finantstulud ja -kulud	-1 001 974	-881 674	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 320	-192 621	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 320	-192 621	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	4 476 278	3 755 042	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 074 077	-1 603 187	
Väljamaksed töötajatele	-89 760	-53 954	
Muud rahavood äritegevusest	-114 669	-136 063	
Kokku rahavood äritegevusest	2 197 772	1 961 838	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-107 457	-631 045	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	74 083	
Antud laenude tagasimaksed	356 896	473 823	
Laekunud intressid	61 349	75 169	23
Kokku rahavood investeerimistegevusest	310 788	-7 970	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 392 786	-1 311 059	11
Arvelduskrediidi saldo muutus	-58 037	312 073	11
Makstud intressid	-1 069 448	-925 455	23
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-404	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 520 271	-1 924 845	
Kokku rahavood	-11 711	29 023	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 028	2 005	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 711	29 023	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 317	31 028	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	1 917 349	3 004 154	-985 429	3 936 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-192 621	-192 621
31.12.2010	1 917 349	3 004 154	-1 178 050	3 743 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	154 320	154 320
Muud muutused omakapitalis	-49	0	49	0
31.12.2011	1 917 300	3 004 154	-1 023 681	3 897 773

Real Muud muutused omakapitalis on kajastud aktiikapitali vähendamine 49€ võrra, et viia aktiikapital vastavusse äriseadustiku nõuetega (vt lisa 15).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tasku Keskus 2011. 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.

AS Tasku Keskus arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, juhul kui pole märgitud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoode aruanne on esitatud otsemeetodil.

Emaettevõtja aastaaruanne

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele esitavad emaettevõtja ja kõik tütarettevõtjad iseseisvate äriühingutena eraldi aastaaruanded. AS Tasku Keskus kuulub AS Rondam Grupp kontserni, konsolideeritud aruande esitab AS Rondam Grupp.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Tasku Keskus arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi. Reskontrote ja pearaamatu vahelisi sendierinevusi kajastati perioodikuluna või -tuluna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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.

Aruandeperioodi jooksul allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Eelmistel perioodidel kulusse kantud nõuete laekumist aruandeperioodil näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimus. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Lootusetuks hinnatakse nõuded alles siis kui eksisteerib 100% tõenäosus, et ebatõenäoliseks hinnatud nõudest jääb raha laekumata.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

*Ehitised 1,67-5%;

*Rajatised 1,67-30%;

*Masinad ja seadmed 3-20%;

*Muu inventar ja IT-seadmed 3-33%.

Hilisemad kulutused lisatakse 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) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

***Muu inventar ja IT seadmed 20%**

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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtja poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita.

H. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed 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.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	274 712	267 548	3
Ostjatelt laekumata arved	282 894	271 981	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8 182	-4 433	3
Muud nõuded	721 341	1 083 760	5
Laenu nõuded	417 000	734 984	
Intressinõuded	2 471	8 623	
Muud nõuded	301 870	340 153	
Ettemaksed	0	2 326	
Kokku nõuded ja ettemaksed	996 053	1 353 634	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	282 894	271 981	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8 182	-4 433	
Kokku nõuded ostjate vastu	274 712	267 548	2

	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-4 433	-137 274	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	29	23 253	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-16 520	-13 485	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	12 742	123 073	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-8 182	-4 433	2

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 184	1 940
Sotsiaalmaks	3 960	3 541
Kohustuslik kogumispension	175	157
Töötuskindlustusmaksed	337	292
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	520	256
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 176	6 186

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatest on moodustatud käibemaksugrupp (vt lisa 24). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete

omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata.

Grupi esindusisikuks on AS Estiko. Esindusisik on käibemaksugrupi liige, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enammakstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab AS Tasku Keskus käibemaksukohustust kohustusena konsolideerimisgrupi ettevõtjale (vt lisa 24).

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	417 000	127 200	289 800	0	
Intressinõuded	2 471	2 471	0	0	
Muud nõuded	301 870	39 395	227 782	34 693	
Kokku muud nõuded	721 341	169 066	517 582	34 693	2

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	734 984	191 735	543 249	0	
Intressinõuded	8 623	8 623	0	0	
Muud nõuded	340 153	38 687	217 922	83 544	
Kokku muud nõuded	1 083 760	239 045	761 171	83 544	2

Kõik ettevõtte lühi- ja pikaajalised nõuded on eurodes (31. detsembril 2010: eurodes).

Seisuga 31.12.2011.a on ASil Tasku Keskus järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Laenunõue konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu summas 417 000 eurot. Laenulepingu intress on 7% aastas. Laenu tagastamispäev on 31.12.2016.a.
2. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 301 857 eurot. Laenulepingu intress on 3% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 25.08.2018.a. Laenu tagastakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Laenuandja kasuks (vt lisa 14).
3. Nõue eraisiku vastu Tasku keskuse kahjude hüvitamiseks 333,15 eurot.
4. Nõue pensioniameti vastu summas 13 eurot.

Aruandeaastal on nõudeid alla hinnatud summas 333 eurot (2010: 120 023 eurot).

2010.a võrreldavad andmed:

Seisuga 31.12.2010.a olid ASil Tasku Keskus järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Laenunõue konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu summas 734 984 eurot. Laenulepingu intress on 7% aastas. Laenu tagastamispäev on 31.12.2016.a.
2. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 339 770 eurot. Laenulepingu intress on 3% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 25.08.2018.a. Laenu tagastakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Laenuandja kasuks (vt lisa 14).
3. Nõue eraisiku vastu Tasku keskuse kahjude hüvitamiseks 383 eurot.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	7 204	1 790
Kokku varud	7 204	1 790

Varudes kajastakse müügiks ostetud kaupu ja muu inventari, mida hoitakse müügi eesmärgil või mida kasutakse tavapärase äritegevuse käigus.

Aruandeaastal klassifitseeriti ümber ja kajastatakse edaspidi varude all senini müügiotol põhivarana arvel olnud vara.

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langemisega alla soetusmaksumuse on varusid alla hinnatud ja kulusse kantud summas 5 848 eurot (2010: varusid alla ei hinnatud).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 032 442	43 928 381
Akumuleeritud kulum	0	-1 385 285	-1 385 285
Jääkmaksumus	4 895 939	37 647 157	42 543 096
Ostud ja parendused	0	511 570	511 570
Müügid	0	-61 739	-61 739
Amortisatsioonikulu	0	-1 024 920	-1 024 920
Muud muutused	0	-92 672	-92 672
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 376 033	44 271 972
Akumuleeritud kulum	0	-2 396 637	-2 396 637
Jääkmaksumus	4 895 939	36 979 396	41 875 335
Ostud ja parendused	0	91 234	91 234
Amortisatsioonikulu	0	-1 055 352	-1 055 352
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-866	-866
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 466 289	44 362 228
Akumuleeritud kulum	0	-3 451 877	-3 451 877
Jääkmaksumus	4 895 939	36 014 412	40 910 351

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 655 910	2 268 913
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	893 195	925 185

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse:

- * TASKU keskus aadressiga Turu 2, Tartu;
- * Tartu Bussijaam aadressiga Soola 4, Tartu;
- * Kinnistu Soola 4a.

Aruandeaastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud uutesse üüripindadesse soetusmaksumusega 62 078 eurot;
2. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 11 321 eurot;
3. Keskusesse inventari soetamine soetusmaksumusega 10 004 eurot;
4. Lõpetamata projektidena on arvel ehitustööd keskuse olmeruumide parendamisse summas 7 831 eurot.

2010. aastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud keskuse uuendamiseks, täielikult sai uue ilme B-korpuse I korrus, kus avati RIMI toidupood koos uuenenud fuajee osaga ja uute müügisaalidega, investeeringu maksumuseks kujunes 300 636 eurot. Seoses ehitustöödega kanti maha eelmistel perioodidel tehtud investeeringud, kahjum mahakandmisest 93 654 eurot.
2. Kaubanduspindade ümberehitustööd maksumusega 120 330 eurot.
3. Büroopindade väljaehitamine maksumusega 25 879 eurot.
4. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 46 878 eurot.
5. Aasta jooksul soetati keskusesse inventari soetusmaksumusega 15 864 eurot.
6. Lõpetamata projektidena on arvel ehitustööd maksumusega 1 983 eurot.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 625	1 625
Akumuleeritud kulum	-406	-406
Jääkmaksumus	1 219	1 219
Amortisatsioonikulu	-325	-325
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 625	1 625
Akumuleeritud kulum	-731	-731
Jääkmaksumus	894	894
Amortisatsioonikulu	-325	-325
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 625	1 625
Akumuleeritud kulum	-1 056	-1 056
Jääkmaksumus	569	569

Materiaalse põhivarana on arvel TASKU keskuse 1. korruse infoleti IT-seadmed.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	8 996	0	8 996
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	8 996	0	8 996
Ostud ja parendused	0	1 310	1 310
Amortisatsioonikulu	0	-109	-109
31.12.2010			
Soetusmaksumus	8 996	1 310	10 306
Akumuleeritud kulum	0	-109	-109
Jääkmaksumus	8 996	1 201	10 197
Amortisatsioonikulu	0	-437	-437
31.12.2011			
Soetusmaksumus	8 996	1 310	10 306
Akumuleeritud kulum	0	-546	-546
Jääkmaksumus	8 996	764	9 760

ASil Tasku Keskus on soetatud kaubamärk "TASKU" soetusmaksumusega 8 996 eurot. Kaubamärk on määramata kasutuseaga vara, seetõttu seda ei amortiseerita.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	2 655 910	2 268 913

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 637 224	2 465 328
1-5 aasta jooksul	7 530 053	7 775 747
Üle 5 aasta	1 123 695	1 952 565
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	40 910 351	41 875 335
Kokku	40 910 351	41 875 335

AS Tasku Keskus kinnisvaraobjektid TASKU keskus ning bussijaamahoone on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Üüripinnad on välja renditud 5 - 10 aastaks. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada peale ühe kuni kuuekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud seotud ettevõtjatelt	191 735	191 735			7,5%	EUR	31.12.2012
Kontsernisene arvelduskrediit	2 230 000	2 230 000			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	2 421 735	2 421 735					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	24 595 335	1 247 805	23 347 530	0	0,89%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
Laen emattevõtjalt	2 300 819	0	2 300 819	0	3%	EUR	31.12.2016
Laen seotud osapoolet	1 782 406	227 442	1 554 964	0	6%	EUR	17.05.2014
Laen seotud osapoolet	894 763	0	894 763	0	7,5%	EUR	31.12.2013
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 684 289	0	0	2 684 289	3%	EUR	31.05.2021
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	436 354	0	436 354	0	3%	EUR	31.12.2013
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	447 382	0	447 382	0	3%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	33 141 348	1 475 247	28 981 812	2 684 289			
Laenukohustused kokku	35 563 083	3 896 982	28 981 812	2 684 289			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud seotud ettevõtjatelt	191 735	191 735			7,5%	EEK	31.12.2011
Kontsernisene arvelduskrediit	2 288 037	2 288 037			3%	EUR	31.05.2011
Lühiajalised laenud kokku	2 479 772	2 479 772					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	25 767 958	1 184 740	24 583 218	0	0,89%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
Laen emattevõtjalt	2 300 819	0	0	2 300 819	3%	EEK	31.12.2016
Laen seotud osapoolet	2 002 569	220 163	1 782 406	0	6%	EEK	17.05.2014
Laen seotud osapoolet	894 763	0	894 763	0	7,5%	EEK	31.12.2012
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 684 289	0	0	2 684 289	3%	EUR	31.05.2021
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	436 354	0	436 354	0	3%	EEK	2012
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	447 382	0	447 382	0	3%	EEK	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	34 534 134	1 404 903	28 144 123	4 985 108			
Laenukohustused kokku	37 013 906	3 884 675	28 144 123	4 985 108			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	4 895 939	4 895 939
Ehitised	36 014 412	36 979 396
Kokku	40 910 351	41 875 335

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes (31. detsembril 2010: eurodes).

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2011.a on panditud järgmised AS Tasku Keskus varad:

1. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall kinnistud).
2. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Emajõe Ärikeskus ja AS Station Hotel kinnistud).
3. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Emajõe Ärikeskus ja AS Station Hotel kinnistud).
4. AS Tasku Keskus võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevate nõuete tagamine Swedbank AS kasuks hüpoteegisummas 95 867 eurot.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2010.a.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu järgnevalt:

1. Ühishüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16, Tartu, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks - Estiko Investeeringute AS tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.
2. Ühishüpoteek kinnistule ja hoonestusõigusele Soola 8, Tartu, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks - AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.
3. Ühishüpoteek kinnistule Kõuni 7, Tartu, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks - AS Emajõe Kaubahall tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2010.a.

Info laenutehingutest seotud osapooltega on toodud lisas 24.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 498 852	1 531 780	
Võlad töövõtjatele	64 966	22 983	
Maksuvõlad	7 176	6 186	4
Muud võlad	736 130	796 363	13
Intressivõlad	630 188	650 568	
Muud viitvõlad	3 015	3 139	
Muud võlad	102 927	142 656	
Saadud ettemaksed	175 274	168 113	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 482 398	2 525 425	

Saadud ettemaksetena kajastatakse üürnike poolt tasutud üürilepingute järgseid üüri- ja kõrvalkulude tagatisraha. Üürnikul tuleb tagada tagatisumma olemasolu kogu lepingu kehtivuse tähtaja jooksul. Tasaarvlemine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega või maksetega hilinemisel ja makseingimuste mittetäitmisel ka üüriperioodi jooksul.

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	650 568	268 917	381 651	0	
Muud viitvõlad	3 139	3 139	0	0	
Muud võlad	142 656	39 729	102 927	0	
Kokku muud võlad	796 363	311 785	484 578	0	12

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	630 188	248 537	381 651	0	
Muud viitvõlad	3 015	3 015	0	0	
Muud võlad	102 927	25 960	76 967	0	
Kokku muud võlad	736 130	277 512	458 618	0	12

Real Muud võlad kajastatakse üüripindade standardlahenduse ja erilahenduse ehitusmaksumuse järelmaksu summasid, mille maksetähtaeg on pikem kui üks aasta. Lepingu järgi kompenseeritakse üürnikele üüripindade omafinantseeringu osa, mis tasaarveldatakse üüriperioodi jooksul fikseeritud summadena. Tasaarveldusperioodiks on 36 kuni 60 kuud. Ehitusmaksumuse järelmaksu kajastamisel võeti soetusmaksumuse puhul aluseks maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtus, arvestades diskontomäära 8% aastas. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse finantstuluna kolme kuni viie aasta jooksul (sõltuvalt lepingust).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühisaenu järgnevalt:

1. AS Emajõe Kaubahall käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühisaenule.
2. Estiko Investeeringute AS käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühisaenule.
3. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühisaenule.
4. AS Rondam Grupp käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühisaenule.

ASist Swedbank võetud ühisaenu kogulimiit on 34 512 290 eurot, sealhulgas arvestuslikult on AS Tasku Keskus osa 27 545 921 eurot.

Ülalnimetatud käendused kehtisid ka seisuga 31. detsember 2010.a.

Nõuete tagatiseks on seatud 2011. aastal AS Tasku Keskus kasuks järgmised varad:

1. AS Medicum ühishüpoteek kinnistule ja korteriomanditele hüpoteegisummaga 402 643 eurot.
2. VintagePro OÜ hüpoteek korteriomandile hüpoteegisummaga 31 956 eurot.

Nimetatud varad olid seatud nõuete tagatiseks ka seisuga 31. detsember 2010.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni kuue aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 15 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	1 917 300	1 917 349
Aktsiate arv (tk)	3 000	3 000

Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31.12.2011 koosneb 3 000 lihtaktsiast nimiväärtusega 639,10 eurot (seisuga 31.12.2010: 3 000 lihtaktsiat nimiväärtusega 639,12 eurot), mille eest on täielikult tasutud. Seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 2011. aastal aktsiakapitali vähendatud 49 euro võrra.

Aktsiaseltsi põhikirjajärgseks miinimumkapitali suuruseks on 1 917 300 (üks miljon üheksasada seitseteist tuhat kolmsada) eurot ja maksimaalseks suuruseks 7 669 200 (seitse miljonit kuussada kuuskümmend üheksa tuhat kakssada) eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 630 097	3 137 909
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 630 097	3 137 909
Kokku müügitulu	3 630 097	3 137 909
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 655 910	2 268 913
Kommunaal- ja haldusteenused	967 129	861 640
Muud teenused	7 058	7 356
Kokku müügitulu	3 630 097	3 137 909

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 734	48 952
Aruandeaastal laekunud lootusetud nõuded	11 540	0
Muud	262	13 614
Kokku muud äritulud	13 536	62 566

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	5 848	0	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 163	24 499	
Transpordikulud	7 309	2 546	
Mitmesugused bürookulud	2 148	2 688	
Koolituskulud	127	53	
Tööjõukulud	50 996	27 917	21
Amortisatsioonikulu	1 055 650	1 025 245	7,8
Haldus- ja kommunaalkulud	746 126	750 364	
Hoolduskulud	141 114	149 560	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 023 481	1 982 872	

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	1 575	1 653	
Lähetuskulud	268	0	
Koolituskulud	398	227	
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 947	4 505	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	16 771	110 272	
Tööjõukulud	43 022	27 820	21
Amortisatsioonikulu	437	109	9
Juhtimiskulud	0	639	
Reklaami- ja turustuskulud	192 098	195 388	
Kokku turustuskulud	266 516	340 613	

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Transpordikulud	6 841	5 858	
Mitmesugused bürookulud	13 590	8 382	
Lähetuskulud	2 293	1 163	
Koolituskulud	1 395	851	
Tööjõukulud	100 417	55 172	21
Muud	0	468	
Juhtimiskulud	64 800	12 214	
Konsultatsiooniteenused	6 302	8 635	
Kokku üldhalduskulud	195 638	92 743	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Palgakulu	145 508	84 519	
Sotsiaalmaksud	48 927	26 279	
Muud	137	111	
Kokku tööjõukulud	194 572	110 909	18-20
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	8	7	

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	40	1 399
Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest	864	93 654
Muud	800	141
Kokku muud ärikulud	1 704	95 194

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	59 377	93 830
Intressikulud	-1 050 787	-965 962
Intressikulu laenudelt	-1 050 283	-965 774
Muud intressikulud	-504	-188
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-337
Muud finantstulud ja -kulud	-10 564	-9 205
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 001 974	-881 674

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Emajõe Ärikeskus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	600	2 507 754	1 200	2 613 903
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	421 835	6 159 693	739 654	6 205 271
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 122 422	0	1 055 315
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 940	1 974 945	37 930	2 195 074

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	69 653	16 170	69 975	14 442
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	557 032	89 409	455 269	112 112
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	67 107	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148 443	300 305	168 777	302 171

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	100 212	55 172

Tasku Keskus AS kuulub alates 01.03.2010 ühisesse käibemaksugruppi järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Station Hotel, AS Emajõe Kaubahall ja OÜ E-Kaubamaja. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamakstud käibemaksusumma (täiendav info lisas 4).

AS Tasku Keskus arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks ASile Tasku Keskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Emajõe Kaubahall, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2011 on AS Tasku Keskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 2 230 000 eurot (2010: 2 288 037 eurot), millest kasutatud oli 2 220 480 eurot (2010: kasutatud kogu krediit), vt ka lisa 11.

Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summalt (2010: 3%) ning kohustistasu 1% aastas krediidilimittekasutamise eest (2010: 1%).

2011. aastal on seotud osapooled arvestanud laenulepingutest tulenevaid intresse summas 439 617 eurot (2010: 385 062 eurot), sh:

1. Emaettevõtja AS Emajõe Ärikeskus summas 69 024 eurot (2010: 69 024 eurot).
2. Konsolideerimisgrupi ettevõtjad summas 175 344 eurot (2010: 174 901 eurot).
3. Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjad summas 195 249 eurot (2010: 141 137 eurot).

Saldod seotud osapooltega:

Emaettevõtjaga:

- * nõue osutatud teenuste eest 600 eurot (31.12.2010: 1 200 eurot).
- * võlg ostetud teenuste eest 17 eurot (31.12.2010: 42 894 eurot);
- * intressikohustus summas 206 918 eurot (31.12.2010: 270 190 eurot);
- * laenukohustus summas 2 300 819 eurot (31.12.2010: 2 300 819 eurot).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatega:

- * nõuded osutatud teenuste eest 2 364 eurot (31.12.2010: 383 eurot);
- * intressinõue summas 2 471 eurot (31.12.2010: 4 287 eurot);
- * laenu nõue summas 417 000 (31.12.2010: 734 984 eurot).

- *käibemaksukohustus summas 43 899 eurot (31.12.10: 33 744 eurot);
- * võlg ostetud teenuste eest 122 758 eurot (31.12.10: 95 640 eurot);
- * intressikohustus summas 195 011 eurot (31.12.10: 219 825 eurot);
- * laenukohustus summas 5 798 025 eurot (31.12.10: 5 856 062 eurot).

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga:

- * intressikohustus summas 227 659 eurot (31.12.10: 160 552 eurot);
- * laenukohustus summas 894 763 (31.12.10: 894 763 eurot).

Muude seotud ettevõtjatega:

* nõuded osutatud teenuste eest 38 940 eurot (31.12.2010: 37 930 eurot).

* võlg ostetud teenuste eest 205 eurot (31.12.2010: 770 eurot):

* intressikohustus summas 599 eurot (31.12.10: 0 eurot);

* laenukohustus summas 1 974 141 eurot (31.12.10: 2 194 304 eurot).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 11.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	03.02.2012
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	03.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Tasku Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Tasku Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, 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 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Tasku Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

06. veebruar 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	06.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 178 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 320
Kokku	-1 023 681
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 023 681
Kokku	-1 023 681

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 178 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 320
Kokku	-1 023 681
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 023 681
Kokku	-1 023 681

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2655910	73.16%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	974187	26.84%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
Faks	+372 7371010
E-posti aadress	estiko@estiko.ee
Veebilehe aadress	www.tasku.ee