

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: aktsiaselts Emajõe Ärikeskus

registrikood: 10171197

tänava/talu nimi, Soola 8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 7308300

faks: +372 7308301

e-posti aadress: arikeskus@arikeskus.ee

veebilehe aadress: www.arikeskus.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine ja haldamine ning arendustegevus. 1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7500 m², millest kasulikku pinda on 5575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks. Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31.12.2013.a kuulub 94,5%-ti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 5 270 m² kasulikku pinda).

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2014	2013
Käive	679 202	651 271
Puhaskasum (-kahjum)	1 776 484	2 544 658
Aktiva	16 186 451	17 207 686
Omakapital	16 123 990	14 347 504
Omakapitali rentaablus	11,66%	19,46%
(puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100		
Varade rentaablus	10,64%	15,90%
(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,49	0,06
(käibevarad/lühiajalised kohustused)*100		
Omakapitalimäär	99,61%	83,38%
(omakapital/varad)*100		

AS Emajõe Ärikeskus müügituluks kujunes 2014. aastal 679 202 eurot (2013: 651 271 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 482 512 eurot (2013: 446 515 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 196 690 eurot (2013: 204 756 eurot).

Aruandeperioodil AS-s Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2013: ei olnud) ning juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2013: ei makstud). Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko Investeeringute AS-ile.

Tartu linnavolikogu kehtestas 04.12.2014 otsusega nr.152 Turu tn 2, Soola tn8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide lähiala detailplaneeringu. Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneering teeb ettepaneku krundipiiride muutmiseks. Turu tn 2 krundist arvatakse välja Soola tn 6 asuv hotell. Soola tn 4 krunt liidetakse Turu tn 2 krundiga. Soola tn 8 ja Soola tn 4a krundipiire ei muudeta.

Planeeringuga lubatud kruntide kasutamise otstarbed on kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutushoonete maa, büroo- ja administratiivhoone maa, meelelahutus- ja tervishoiuhoonete maa, tänavate maa, bussijaama maa, parkimisehitiste maa.

Arengusuunad aastaks 2015

2015 majandusaastal jätkatakse põhitegevusega, veel jäänud väheste üüripindade väljaüürimisega. Analüüsitakse 13 korrusel paiknenud saunakompleksi arengu suundasid ja võimalike tegevusplaanide.

Tegeletakse järjepidevalt hoone tehnosüsteemide hoolduse- ja parendustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	286 456	0	
Nõuded ja ettemaksed	29 802	150 186	2
Varud	26 904	26 904	5
Kokku käibevara	343 162	177 090	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 609 300	8 887 165	3
Nõuded ja ettemaksed	0	2 597 852	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 224 785	5 534 433	6
Materiaalne põhivara	9 204	11 146	7
Kokku põhivara	15 843 289	17 030 596	
Kokku varad	16 186 451	17 207 686	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 760 937	9
Võlad ja ettemaksed	62 463	99 245	10
Kokku lühiajalised kohustused	62 463	2 860 182	
Kokku kohustused	62 463	2 860 182	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 750	1 597 750	13
Ülekurss	651 899	651 899	
Kohustuslik reservkapital	159 779	159 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 938 076	9 393 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 776 484	2 544 658	
Kokku omakapital	16 123 988	14 347 504	
Kokku kohustused ja omakapital	16 186 451	17 207 686	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	679 202	651 271	14
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-586 124	-616 513	16
Brutokasum (-kahjum)	93 078	34 758	
Turustuskulud	-2 008	-1 027	17
Üldhalduskulud	-38 217	-61 065	18
Muud äritulud	6 600	11 313	15
Muud ärikulud	-918	0	
Ärikasum (kahjum)	58 535	-16 021	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 722 135	2 593 488	3
Intressikulud	-64 103	-110 986	20
Muud finantstulud ja -kulud	59 917	78 177	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 776 484	2 544 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 776 484	2 544 658	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	934 391	765 693	
Muud äritegevuse tulude laekumised	2 796	74 880	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-431 870	-569 848	
Muud rahavood äritegevusest	-3 186	-7 097	
Kokku rahavood äritegevusest	502 131	263 628	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-48 281	-471 812	6
Antud laenude tagasimaksed	2 396 686	319 558	4,22
Laekunud intressid	267 075	78 976	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 615 480	-73 278	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-798 896	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-2 760 937	722 363	9,22
Makstud intressid	-70 218	-113 817	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 831 155	-190 350	
Kokku rahavood	286 456	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	286 456	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	286 456	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	1 597 750	651 899	159 779	9 393 418	11 802 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 544 658	2 544 658
31.12.2013	1 597 750	651 899	159 779	11 938 076	14 347 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 776 484	1 776 484
31.12.2014	1 597 750	651 899	159 779	13 714 560	16 123 988

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 2014. 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.

AS Emajõe Ärikeskus kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse teises lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud rahavoogude arvestamise otsemeetodit. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

AS Emajõe Ärikeskus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis registreeritud emaettevõtjale AS Rondam Grupp, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediiti), kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtja osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, va nõudeid teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so 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.

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

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

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 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 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. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 1,8-35% 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. 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. 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

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 639 eurot ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvostust bilansiväliselt.

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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtja 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.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	5-23
Muu inventar	3

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) 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. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik:

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. 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.

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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtjal 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav konnunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja 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 ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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. AS Emajõe Ärikeskus seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtjad;
- c) emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju AS Emajõe Ärikeskus ärilistele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 424	22 424	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 424	22 424	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 378	7 378	0	0	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 802	29 802	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 677	13 677	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	28 851	28 851	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 174	-15 174	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	130 517	130 517	0	0	22
Muud nõuded	2 603 844	5 992	2 597 852	0	
Laenunõuded	2 396 686	0	2 396 686	0	4,22
Intressinõuded	207 158	5 992	201 166	0	4,22
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 748 038	150 186	2 597 852	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11105067	Tasku Keskus AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11171035	Station Hotel AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Tasku Keskus AS	6 519 948	1 286 237	7 806 185
Station Hotel AS	2 367 217	435 898	2 803 115
Kokku	8 887 165	1 722 135	10 609 300

2013. aasta tütarettevõtjate kasum oli kokku 2 593 488 eurot (Tasku Keskus AS: 2 160 838 eurot, Station Hotel AS: 432 650 eurot).

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 396 686	0	2 396 686	0				
Laenunõue tütarettevõtja vastu	2 396 686	0	2 396 686	0	3%	EUR	31.12.2016	22
Intressinõuded	207 158	5 992	201 166	0				22
Kokku muud nõuded	2 603 844	5 992	2 597 852	0				

Aruandeaastal tagastas tütarettevõtja talle antud laenu summas 2 396 686 eurot (2013: 319 558 eurot) ning intressid summas 267 075 eurot (2013: 78 976 eurot).

Seisuga 31.12.2014 laenunõudeid ei ole.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	26 904	26 904
Kokku varud	26 904	26 904

Varudes kajastatakse aruandeaastal edasimüügiks soetatud kaupu summas 26 904 eurot (2013: 26 904 eurot).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	66 582	7 900 612	7 967 194
Akumuleeritud kulum	0	-2 545 782	-2 545 782
Jääkmaksumus	66 582	5 354 830	5 421 412
Ostud ja parendused	0	467 925	467 925
Amortisatsioonikulu	0	-353 046	-353 046
Muud muutused	0	-1 858	-1 858
31.12.2013			
Soetusmaksumus	66 582	8 366 678	8 433 260
Akumuleeritud kulum	0	-2 898 827	-2 898 827
Jääkmaksumus	66 582	5 467 851	5 534 433
Ostud ja parendused	0	48 281	48 281
Amortisatsioonikulu	0	-357 221	-357 221
Muud muutused		-708	-708
31.12.2014			
Soetusmaksumus	66 582	8 414 251	8 480 833
Akumuleeritud kulum	0	-3 256 048	-3 256 048
Jääkmaksumus	66 582	5 158 203	5 224 785

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	482 512	446 515
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-226 794	-259 843

Emajõe Ärikeskus AS ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega. Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse leidmisel prognoositi viie aasta rahavood. Üüritulu leidmisel arvestati üürihinna iga-aastase kasvuga. Potentsiaalse üüritulu leidmisel arvestati ka võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga. Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aastal 2014 investeeriti büroohoonesse summas 48 281 eurot. Investeering koosnes:

*investeeringud büroohoone üüripindadesse soetusmaksumusega 39 221 eurot,

*kliimaseadmete lülitussüsteemi automatiseerimine seotusmaksumusega 2 220 eurot,

*lõpetamata projektina on arvel Tasku laiendusega seotud ehitus- ja projekteerimistööd summas 6 840 eurot.

Aastal 2013 investeeriti büroohoonesse summas 471 013 eurot. Invensteering koosnes:

*büroohoone 4.korruse (369,7m²) soetusest, täiendav investeering 4.korruse kliimaseadmesse ja büroohoones asuvate pindade

parendustöödest.

Aruandeaastal kanti maha kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 1 823 eurot (2013: 1 858 eurot).

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-2 704	-54 535	-88 866	-146 105
Jääkmaksumus	1 353	12 088	0	13 441
Amortisatsioonikulu	-812	-1 483	0	-2 295
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-3 516	-56 018	-88 866	-148 400
Jääkmaksumus	541	10 605	0	11 146
Amortisatsioonikulu	-541	-1 401	0	-1 942
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-4 057	-57 419	-88 866	-150 342
Jääkmaksumus	0	9 204	0	9 204

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	482 512	446 515
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	554 677	471 822
1-5 aasta jooksul	642 368	713 146
Üle 5 aasta	85 242	94 438

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 224 785	5 534 433
Kokku	5 224 785	5 534 433

AS Emajõe Ärikeskus büroopinnad on välja üüritud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5-10 aastat. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada pärast kolmekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene arvelduskrediit	2 760 937	2 760 937			3%	EUR	tähtajatu	22
Lühiajalised laenud kokku	2 760 937	2 760 937						
Laenukohustused kokku	2 760 937	2 760 937	0	0				

Aruandeaastal tagastati kontsernisene arvelduskrediit summas 2 760 937 eurot (vt lisa 22).

Seisuga 31.12.2014 laenukohustust ei ole.

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2014.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulemiidi summas):

1. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 3 515 141 eurot AS Swedbank kasuks.
2. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 hüpoteegisumma 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Tasku Keskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
3. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).
4. Ühishüpoteek kinnistule Soola 8 ja hoonestusõigusele, hüpoteegisumma 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).

Seisuga 31.12.2013 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 173	29 173	0	0	
Maksuvõlad	9	9	0	0	11
Muud võlad	27 799	27 799	0	0	
Võlad seotud osapooltele	5 482	5 482	0	0	22
Kokku võlad ja ettemaksed	62 463	62 463	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	69 117	69 117	0	0	
Maksuvõlad	8	8	0	0	11
Muud võlad	21 642	21 642	0	0	
Võlad seotud osapooltele	8 478	8 478	0	0	22
Kokku võlad ja ettemaksed	99 245	99 245	0	0	

Real muud võlad on kajastatud üürnike poolt tasutud üürilepingu järgseid tagatismakseid summas 27 799 eurot (31.12.2013: 21 642 eurot). Tasaarveldamine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	8

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp (vt lisa 22). 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, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamikstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab AS Emajõe Ärikeskus käibemaksukohustust bilansireal Võlad ja ettemaksed real Võlad seotud osapoolte vastu (vt lisa 10), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastata.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2014.a. järgmised käendused:

* AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 27 827 261 eurot (2013: laenujääk 28 436 969 eurot). Nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31.12.2013.a.

AS Emajõe Ärikeskus juhtkonna hinnangul ei kaasne AS Emajõe Ärikeskus poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	1 597 750	1 597 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 1 597 750 eurot. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 6 391 000 eurot. Aktsiaseltsi kõik aktsiad on ühte liiki. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiad, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

Maksimaalselt võimalik dividendide summa ning sellega kaasnev tulumaksukohustus on toodud alljärgnevalt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 on 13 714 560 eurot (31.12.2013: 11 938 076 eurot).

Dividende on võimalik maksta 10 971 648 eurot (31.12.2013: 9 431 080 eurot).

Dividendidega kaasnev tulumaks on 2 742 912 eurot (31.12.2013: 2 506 996 eurot).

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	679 202	651 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	679 202	651 271
Kokku müügitulu	679 202	651 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	482 512	446 515
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	196 690	204 756
Kokku müügitulu	679 202	651 271

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 313
Muud	6 600	9 000
Kokku muud äritulud	6 600	11 313

Muude äritulude all on kajastatud aruandeaastal laekunud ebatõenäoliseid arveid summas 6 600 eurot (2013: 9 000 eurot).

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	358 622	355 340	6,7
Kahjum mahakantud kinnisvarainvesteeringutelt	708	1 330	6,7
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	226 794	259 843	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	586 124	616 513	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud	2 008	1 027
Kokku turustuskulud	2 008	1 027

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	70	3 992	
Muud	2 147	21 073	
Juhtimiskulud	36 000	36 000	22
Kokku üldhalduskulud	38 217	61 065	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

2014. aastal AS-il Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud (2013: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2013: ei makstud).

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	64 103	110 986	22
Kokku intressikulud	64 103	110 986	

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Intressitulu	59 917	78 177	22
Kokku muud finantstulud ja -kulud	59 917	78 177	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	7 378	1 050	2 733 330	879
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	4 432	1 031	2 768 536
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 318	0	0	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	24 361	221 733	2 396 686	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 190	40 457	0	0	2 760 937
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 111	1 098	0	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	33 852	333 531	319 558	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 425	42 093	0	722 363	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 232	0	0	0	798 896

ASi Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-le Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatele anda kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti. Aruandeaastal tagastas AS Emajõe Ärikeskus arvelduskrediidi summas 2 760 937 eurot. Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär oli 3% aastas (2013: 3%) kasutatud summalt ning kohustistasu 1% aastas (2013: 1%) krediidi mittekasutamise eest.

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp, kuhu kuuluvad AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Kesklinna Keskus 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 11).

2014. aastal on laenulepingutest tulenevaid intressikulusid arvestatud kokku summas 64 103 eurot (2013: 110 986 eurot). Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 9.

2014. aastal on laenulepingutest tulenevaid intressitulusid arvestatud kokku summas 59 917 eurot (2013: 78 177 eurot). Intresse saadi jooksva aastal 267 075 eurot, sh eelnevate perioodide eest 207 158 eurot. Täiendav informatsioon laenuühustest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2015

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	11.02.2015
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	11.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, 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 arvandmete 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Emajõe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 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

11. veebruar 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	11.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 938 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 776 484
Kokku	13 714 560
Jaotamine	
Kokku	13 714 560

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 938 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 776 484
Kokku	13 714 560
Jaotamine	
Kokku	13 714 560

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	482512	71.04%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	196690	28.96%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7308300
Faks	+372 7308301
E-posti aadress	arikeskus@arikeskus.ee
Veebilehe aadress	www.arikeskus.ee