

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Varud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalne põhivara	16
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Laenukohustused	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 14 Aktsiakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	20
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 18 Turustuskulud	20
Lisa 19 Üldhalduskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 24 Negatiivne käibekapital	22

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 31.12.2012.a kuulub 88%-ti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 4 900m² kasulikku pinda).

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Majandustulemused 2012

Põhinäitajad (eurodes)	2012	2011
Käive	415 524	784 511
Puhaskasum (-kahjum)	550 902	603 442
Aktiva	14 795 426	12 239 123
Omakapital	11 802 846	11 251 944
Omakapitali rentaablus	4,78%	5,51%
(puhaskasum/aasta keskmine omakapital) *100		
Varade rentaablus	4,08%	5,06%
(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	6,04
(käibevarad/lühiajalised kohustused)*100		
Omakapitalimäär	79,77%	91,93%
(omakapital/varad)*100		

AS Emajõe Ärikeskus müügitulu 2012. aastal oli 415 524 eurot (2011: 784 511 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 268 709 eurot (2011: 531 381 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 146 815 eurot (2011: 253 130 eurot).

Aruandeperioodil AS-s Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2011: ei olnud) ning juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2011: ei makstud). Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko Investeeringute AS-ile.

Olulised sündmused 2012

Aruandeaastal ühendati Tasku ja Plasku vaheline ala (2 400m²), millesse investeeriti 2,5 mln eurot. Kaubanduskeskus avati külastajatele augustis 2012. Aruandeaasta suuremate investeeringutena võib veel välja tuua investeeringud kliimaseadmetesse summas 0,3 mln eurot ning välisseinte soojustus, kütetorustike vahetus summas 0,1 mln eurot.

Arengusuunad aastaks 2013

2013 aasta aruandeperioodi prioritetsemaks tegevuseks on vabade üüripindade väljaüürimine. Eesmärk on aruandeaasta lõpuks viia vakantsus miinimumini.

Aruandeperioodil planeeritakse 13. korrusel asuvas saunas teostada hooldus- ja sanitaarremont.

Ain Tammvere
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	60 192	
Nõuded ja ettemaksed	91 894	1 077 711	2
Varud	57 591	0	6
Kokku käibevara	149 485	1 137 903	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	6 293 677	5 563 124	3
Nõuded ja ettemaksed	2 917 411	2 821 544	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 421 412	2 700 470	7
Materiaalne põhivara	13 441	16 082	8
Kokku põhivara	14 645 941	11 101 220	
Kokku varad	14 795 426	12 239 123	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 038 574	0	10
Võlad ja ettemaksed	155 110	188 283	11
Kokku lühiajalised kohustused	2 193 684	188 283	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	798 896	798 896	10
Kokku pikaajalised kohustused	798 896	798 896	
Kokku kohustused	2 992 580	987 179	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 750	1 597 750	14
Ülekurss	651 899	651 899	
Kohustuslik reservkapital	159 779	159 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 842 516	8 239 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550 902	603 442	
Kokku omakapital	11 802 846	11 251 944	
Kokku kohustused ja omakapital	14 795 426	12 239 123	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	415 524	784 511	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-534 931	-496 229	17
Brutokasum (-kahjum)	-119 407	288 282	
Turustuskulud	-24 164	-724	18
Üldhalduskulud	-50 725	-81 665	19
Muud äritulud	15 290	21 482	16
Muud ärikulud	-10 098	-302	
Äriksaum (kahjum)	-189 104	227 073	
Finantstulud ja -kulud	740 006	376 369	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	550 902	603 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550 902	603 442	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	488 020	931 002	
Muud äritegevuse tulude laekumised	543 407	97 872	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-936 425	-211 955	
Muud rahavood äritegevusest	-13 893	-347 458	
Kokku rahavood äritegevusest	81 109	469 461	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 053 704	-326 264	7
Antud laenude tagasimaksed	24 133	0	22
Laekunud intressid	84 275	162 500	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 945 296	-163 764	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 868 576	-830 000	10,22
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-40 181	9
Makstud intressid	-64 581	-48 571	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 803 995	-918 752	
Kokku rahavood	-60 192	-613 055	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	60 192	673 247	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 192	-613 055	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	60 192	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	1 597 791	651 899	159 779	8 239 033	10 648 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	603 442	603 442
Muud muutused omakapitalis	-41	0	0	41	0
31.12.2011	1 597 750	651 899	159 779	8 842 516	11 251 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	550 902	550 902
31.12.2012	1 597 750	651 899	159 779	9 393 418	11 802 846

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 2012. 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 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 ematettevõtjale 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle ematettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse ematettevõtja kontrolli all olevaks, kui ematettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- või sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- või sidusettevõtja 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 tütar- või sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtja osalusel 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 edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osulust omandatud tütar- või sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisenä.

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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, 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 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.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 1,78-54,64% aastas.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

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 arvestust 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 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.

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	5-20
Masinad ja seadmed	3-20
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. Rendimaksud 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 amortiseerimispolümeetoditest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal. 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) emaettevõtja 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.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	34 076	34 076	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	34 076	34 076	0	0	
Muud nõuded	2 959 321	137 777	2 821 544	0	
Laenunõuded	2 740 377	120 000	2 620 377	0	5,22
Intressinõuded	218 944	17 777	201 167	0	5,22
Ettemaksed	130	130	0	0	
Muud makstud ettemaksed	130	130	0	0	
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	905 728	905 728	0	0	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 899 255	1 077 711	2 821 544	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 383	19 383	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	43 547	43 547	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-24 164	-24 164	0	0	
Muud nõuded	2 924 202	6 791	2 917 411	0	
Laenunõuded	2 716 244	0	2 716 244	0	5,22
Intressinõuded	207 958	6 791	201 167	0	5,22
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	50 720	50 720	0	0	22
Muud lühiajalised nõuded	15 000	15 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 009 305	91 894	2 917 411	0	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	6 293 677	5 563 124	4
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	6 293 677	5 563 124	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
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	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Tasku Keskus AS	3 926 625	432 485	4 359 110
Station Hotel AS	1 636 499	298 068	1 934 567
Kokku	5 563 124	730 553	6 293 677

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 716 244	0	2 716 244	0				
Laenunõue tütarettevõtja vastu	2 396 686	0	2 396 686	0	3%	EUR	31.12.2016	2,22
Laenunõue tütarettevõtja vastu	319 558	0	319 558	0	3%	EUR	31.12.2016	2,22
Intressinõuded	207 958	6 791	201 167	0				2,22
Kokku muud nõuded	2 924 202	6 791	2 917 411	0				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 740 377	120 000	2 620 377	0				
Laenunõue tütarettevõtja vastu	2 300 819	0	2 300 819	0	3%	EUR	31.12.2016	2,22
Laenunõue tütarettevõtja vastu	319 558	0	319 558	0	6%	EUR	31.12.2016	2,22
Lühiajaline laenunõue	120 000	120 000	0	0	7%	EUR	31.12.2012	2,22
Intressinõuded	218 944	17 777	201 167	0				2,22
Kokku muud nõuded	2 959 321	137 777	2 821 544	0				

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	57 591	0
Kokku varud	57 591	0

Varudes kajastatakse aruandeaastal edasimüügiks soetatud kaupa summas 57 591 eurot (2011: ei olnud).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	66 582	4 688 897	4 755 479
Akumuleeritud kulum	0	-2 280 567	-2 280 567
Jääkmaksumus	66 582	2 408 330	2 474 912
Ostud ja parendused	0	389 323	389 323
Amortisatsioonikulu	0	-163 765	-163 765
31.12.2011			
Soetusmaksumus	66 582	5 078 220	5 144 802
Akumuleeritud kulum	0	-2 444 332	-2 444 332
Jääkmaksumus	66 582	2 633 888	2 700 470
Ostud ja parendused	0	2 962 595	2 962 595
Amortisatsioonikulu	0	-203 238	-203 238
Muud muutused	0	-38 415	-38 415
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	268 709	531 381
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-290 106	-298 299

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks. Aastal 2012 investeeriti büroohoonesse summas 3 091 162 eurot.

Aruandeaastal tehtud ostud ja parendused:

- * Emajõe Ärikeskuse ja Tasku Keskuse vahelise ala väljaehitamine kaubanduspinnaks, soetusmaksumusega 2 525 779 eurot,
- * Täiendavad investeeringud kliimaseadmetesse 299 531 eurot ning välisseinte soojustus ja kütetorustike vahetus 94 630 eurot,
- * Büroohoones asuvate pindade siseviimistlustööd 168 133 eurot,
- * Lõpetamata investeering 3 089 eurot.

Aastal 2011 investeeriti büroohoonesse summas 389 323 eurot. Investeering koosneb büroohoone IX korruse (217,3m²) soetusest summas 260 755 eurot ning lõpetamata investeeringust summas 128 568 eurot.

Aruandeaastal kanti maha kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 140 258 eurot (2011: ei kantud).

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 057	71 968	90 503	166 528
Akumuleeritud kulum	-1 082	-56 539	-61 753	-119 374
Jääkmaksumus	2 975	15 429	28 750	47 154
Amortisatsioonikulu	-811	-1 858	-28 403	-31 072
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 057	71 968	90 503	166 528
Akumuleeritud kulum	-1 893	-58 397	-90 156	-150 446
Jääkmaksumus	2 164	13 571	347	16 082
Amortisatsioonikulu	-811	-1 483	-347	-2 641
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

Aruandeaastal kanti maha materiaalsel põhivara soetusmaksumuses 7 459 eurot (2011: ei kantud).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	268 709	531 381
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	448 551	260 877
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 421 412	2 700 470
Kokku	5 421 412	2 700 470

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.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	0	40 181

03. detsembril 2008.a sõlmiti liisingleping Emajõe Ärikeskuse varale summas 103 393 eurot, liisingperioodi pikkuseks on 36 kuud. Tegemist on müügi-tagasirenditehinguga, mida kajastatakse kapitalirendi tingimustel. Liisinglepingu lõppemisel AS Emajõe Ärikeskus ei kasutanud vara väljaostu eesõigust.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene arvelduskrediit	2 038 574	2 038 574			3%	EUR	tähtajatu	22
Lühiajalised laenud kokku	2 038 574	2 038 574						
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	798 896	0	798 896	0	6%	EUR	31.03.2016	22
Pikaajalised laenud kokku	798 896	0	798 896	0				
Laenukohustused kokku	2 837 470	2 038 574	798 896	0				
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	798 896	0	798 896	0	6%	EUR	31.03.2016	22
Pikaajalised laenud kokku	798 896	0	798 896	0				
Laenukohustused kokku	798 896	0	798 896	0				

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2012.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi 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 Emajõe Kaubahall kinnistud).
 3. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, 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 Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).
- Seisuga 31.12.2011 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	112 196	112 196	0	0	
Saadud ettemaksed	2 472	2 472	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 472	2 472	0	0	
Võlad kontserni ettevõtjatele	73 615	73 615	0	0	22
Kokku võlad ja ettemaksed	188 283	188 283	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	126 484	126 484	0	0	
Maksuvõlad	11	11	0	0	12
Muud võlad	3 995	3 995	0	0	
Intressivõlad	3 995	3 995	0	0	
Saadud ettemaksed	13 200	13 200	0	0	
Muud saadud ettemaksed	13 200	13 200	0	0	
Võlad kontserni ettevõtjatele	11 420	11 420	0	0	22
Kokku võlad ja ettemaksed	155 110	155 110	0	0	

Real muud saadud ettemaksed on kajastatud üürnike poolt tasutud üürilepingu järgseid tagatismakseid summas 13200 eurot (31.12.2011: 2472 eurot). Tasaarveldamine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	0

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 Muud võlad (vt lisa 11) või käibemaksu ettemaksu bilansireal Nõuded ja ettemaksed real Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (vt lisa 2), seetõttu maksude lisas enam kohustust/ettemaksu ei kajastu.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2012.a. järgmised käendused ja tagatised:

1. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 28 236 159 eurot (2011: laenujääk 29 749 856 eurot).
 2. AS Emajõe Ärikeskus kinnistu Soola 8 on panditud AS-i Estiko-Plastar 2012.aastal avatud akreditivi tagatiseks.
- Punktis 1 nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31.12.2011.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 kuue 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 14 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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 31.12.2012 on 9 393 418 eurot (31.12.2011: 8 842 516 eurot).

Dividende on võimalik maksta 7 420 800 eurot (31.12.2011: 6 985 588 eurot).

Dividendidega kaasnev tulumaks on 1 972 618 eurot (31.12.2011: 1 856 928 eurot).

Lisa 15 Müügitulu (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	415 524	784 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	415 524	784 511
Kokku müügitulu	415 524	784 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	268 709	531 381
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	146 815	253 130
Kokku müügitulu	415 524	784 511

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 290	425
Muud	0	21 057
Kokku muud äritulud	15 290	21 482

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	205 879	194 837	7,8
Kahjum mahakantud kinnisvarainvesteeringutelt	38 946	0	7,8
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	290 106	301 392	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	534 931	496 229	

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	24 164	724
Kokku turustuskulud	24 164	724

Real muud turustuskulud on kajastatud ebatõenäoliselt laekuvad arved.

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	14 725	10 457
Juhtimiskulud	36 000	71 208
Kokku üldhalduskulud	50 725	81 665

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

2012. aastal AS-il Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud (2011: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2011: ei makstud).

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	730 553	326 466	4
Intressitulud	82 980	101 814	22
Intressikulud	-73 527	-51 911	
Intressikulu laenudelt	-73 464	-47 934	22
Intressikulu kapitalirendilt	0	-637	9
Muud intressikulud	-63	-3 340	
Kokku finantstulud ja -kulud	740 006	376 369	

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	2 931 725	760	3 658 910	600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	43 196	2 049 233	85 438	73 015
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	802 909	122 228	798 896

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tütarettevõtjad	15 033	57 790	95 867	830 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 612	14 384	0	0	2 038 574
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 042	0	0	120 000	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Tütarettevõtjad	16 170	88 826	830 000	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168 451	34 766	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 806	21 990	0	0	0

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 Emajõe Kaubahall, 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.

Seisuga 31.12.2012 on AS Emajõe Ärikeskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 2 039 000 eurot (2011: 0 eurot), millest kasutatud oli 2 038 574 eurot (2011: 0 eurot), vt ka lisa 10. Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summalt ning kohustistasu 1% aastas krediidi mittekasutamise eest.

Seisuga 31.12.11 oli avatud kontsernisisene arvelduskrediit AS-le Tasku Keskus summas 2 230 000 eurot, millest AS Emajõe Ärikeskus nõue kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise eest seisuga 31.12.2011.a. oli 830 000 eurot.

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 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.

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 06.02.2013.a. on AS Emajõe Ärikeskus juhatus kaheliikmeline.

Lisa 24 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2012 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb kontsernisisese arvelduskrediidi kasutamisest (vt lisa 22). Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et antud laen ei kuulu 2013.a. täies osas tagastamisele ja ettevõtte jätkusuutlikkusele see mõju ei avalda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	19.02.2013
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	19.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 22.

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 omandamiseks 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 2012 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

19. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	19.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 842 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550 902
Kokku	9 393 418
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 393 418
Kokku	9 393 418

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 842 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550 902
Kokku	9 393 418
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 393 418
Kokku	9 393 418

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	268709	64.67%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	146815	35.33%	Ei

Sidevahendid

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