

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud nõuded	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	18
Lisa 14 Aktsiakapital	19
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
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

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 31.12.2011.a kuulub 88%-ti hoone kasulikust pinnast AS-le Emajõe Ärikeskus (so. 4 900m² kasulikku pinda).

AS-i Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Olulised sündmused 2011

Oluliste investeeringutena 2011. aastal saab välja tuua büroohoone 9. korruse pindalaga 217,3m² soetamise.

Aruandeperioodil lõpetati üürileping senise suure üürihüppa OÜ Playtech Estonia. Playtech'i kasutuses oli ca 3 000 m² üüripinda.

Aruandeperioodil alustati Emajõe Ärikeskuse ja Tasku Keskuse vahelise ala, kaubatanava, projekteerimisega. Eesmärgiks on ühendada Tasku Keskuse ja Emajõe Ärikeskuse kaubanduspinnad I korruse tasandil. 05.10.2011 väljastas Tartu Linnavalitsus AS-le Emajõe Ärikeskus ehitusloa hoone laiendamiseks. Aruandeaasta lõpus kuulutati välja ehitushange kaubatanava ehitaja leidmiseks.

Emajõe Ärikeskus AS olulisemad finantsnäitajad:

Põhinäitajad (eurodes)	2011	2010
Käive	784 511	1 002 401
Puhaskasum	603 442	321 481
Aktiva (varad)	12 239 123	11 614 511
Omakapital	11 251 944	10 648 502
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive) x 100	36,75%	42,08%
Ärimentaablus (ärikasum/netokäive) x 100	28,94%	28,02%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive) x 100	76,92%	32,07%
Omakapitali rentaablus	5,51%	3,07%
(puhaskasum/aasta keskmine omakapital)*100		
Varade rentaablus	5,06%	2,80%
(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,04	6,87
(käibevara/lühiajalised kohustused)		
Omakapitalimäär	91,93%	91,68%
(omakapital/varad)*100		

AS Emajõe Ärikeskus müügitulu oli 2011. aastal 784 511 eurot (2010: 1 002 401 eurot). Müügitulu koosneb: ruumide üürileandmine 531 381 eurot (2010: 662 829 eurot), vähenemine 20%, kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 253 130 eurot (2010: 338 805 eurot), vähenemine 25%. Muude teenuste vahendust ei olnud (2010: 767 eurot).

Aruandeperioodil AS-is Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2010: ei olnud), juhatus ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2010: ei makstud). Juhatus ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko Investeeringute AS-ile.

Eeldatavad arengusuunad aastaks 2012

Eesmärk on säilitada liidripositsioon A+ büroopindade turul, pakkudes hea asukohaga ja tehniliselt täiuslikus hoones kõrgekviteedilist üüriteenust.

2012 aasta olulisemaks tegevuseks on aktiivne müügiprotsess, mille käigus tuleb leida uued üürnikud vabanenud üüripindadele.

Oluline on investearingu tegemine kaubatänaa väljaehitamisse. 2012 aasta esimestel kuudel on eesmärk sõlmida ehitajaga ehitusleping ning alustada ehitustegevust. Kaubatänaa on planeeritud avada külastajatele kaubanduse sügishooaja alguseks.

Ain Tammvere

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 192	673 247	2
Nõuded ja ettemaksed	1 077 711	360 996	3
Kokku käibevara	1 137 903	1 034 243	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 384 668	8 058 202	4
Kinnisvarainvesteeringud	2 700 470	2 474 912	7
Materiaalne põhivara	16 082	47 154	8
Kokku põhivara	11 101 220	10 580 268	
Kokku varad	12 239 123	11 614 511	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	23 513	10
Võlad ja ettemaksed	188 283	126 932	11
Kokku lühiajalised kohustused	188 283	150 445	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	798 896	815 564	10
Kokku pikaajalised kohustused	798 896	815 564	
Kokku kohustused	987 179	966 009	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 597 750	1 597 791	14
Ülekurss	651 899	651 899	
Kohustuslik reservkapital	159 779	159 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 239 074	7 917 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 442	321 481	
Kokku omakapital	11 251 944	10 648 502	
Kokku kohustused ja omakapital	12 239 123	11 614 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	784 511	1 002 401	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-496 229	-580 599	17
Brutokasum (-kahjum)	288 282	421 802	
Turustuskulud	-724	-37 214	18
Üldhalduskulud	-81 665	-103 699	19
Muud äritulud	21 482	1 914	16
Muud ärikulud	-302	-1 910	
Ärikasum (kahjum)	227 073	280 893	
Finantstulud ja -kulud	376 369	40 588	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	603 442	321 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 442	321 481	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	931 002	1 181 997	
Muud äritegevuse tulude laekumised	97 872	17 948	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-211 955	-330 388	
Muud rahavood äritegevusest	-347 458	-380 459	
Kokku rahavood äritegevusest	469 461	489 098	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-326 264	-25 001	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 664	
Laekunud intressid	162 500	66 990	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-163 764	47 653	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-830 000	0	22
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-40 181	-20 876	10
Makstud intressid	-48 571	-51 776	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-918 752	-72 652	
Kokku rahavood	-613 055	464 099	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	673 247	209 148	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-613 055	464 099	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 192	673 247	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	1 597 791	651 899	159 779	7 917 552	10 327 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	321 481	321 481
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, juhul kui pole märgitud teisiti.

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

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Emajõe Ärikeskus 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a 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 ettemaksud

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

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava 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 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 2-40% 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. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) 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 õiglases 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 netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

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.

Tulud

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

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning ürnikele 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	60 192	673 247
Kokku raha	60 192	673 247

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 076	37 997	
Ostjatelt laekumata arved	34 076	59 054	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-21 057	
Muud nõuded	2 959 320	3 059 785	6
Laenunõuded	2 740 377	2 780 157	
Intressinõuded	218 943	279 628	
Ettemaksed	130	125	
Nõuded tütarettevõtjate vastu	830 000	0	22
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	75 729	84 633	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 899 255	3 182 540	

Ettemaksetena kajastatakse varakindlustusmakseid.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 563 124	5 236 658	5
Pikajalised nõuded	2 821 544	2 821 544	22
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	8 384 668	8 058 202	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11105067	Tasku Keskus AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11171035	Station Hotel AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Tasku Keskus AS	3 772 305	154 320	3 926 625
Station Hotel AS	1 464 353	172 146	1 636 499
Kokku	5 236 658	326 466	5 563 124

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 740 377	120 000	0	2 620 377	
Intressinõuded	218 943	17 777	201 166	0	
Kokku muud nõuded	2 959 320	137 777	201 166	2 620 377	3

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 780 157	159 780	0	2 620 377	
Intressinõuded	279 628	78 462	201 166	0	
Kokku muud nõuded	3 059 785	238 242	201 166	2 620 377	3

Muude nõutetena kajastatakse seisuga 31.12.2011. a. pikaajalist laenu kahele tütaretevõtjale 2 300 819 eurot ja 319 558 eurot (31.12.2010: 2 300 819 eurot ja 319 558 eurot).

Samas on kajastatud ka lühiajalist laenu tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju all olevale ettevõtjale summas 120 000 eurot (31.12.2010: 159 780 eurot).

Laenu tagastamise tähtaeg on pikaajalisel laenul 31.03.2016.a. ja lühiajalisel laenul 31.12.2013.

2011.a. aastal tagastas tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju all olev ettevõtja laenu tagasi summas 39 780 eurot (2010: ei toimunud).

Pikaajalise laenu 2 300 819 eurot intress on 2011.a. 3% aastas laenujäägilt (2010: 3%). Kuni 31.12.2010. a. arvestatud intress on kajastatud pikaajalise intressinõudena, mille tagasimakseid aastal 2011 ei toimunud.

Pikaajalise laenu 319 558 eurot intress on 6% aastas laenujäägilt (2010: 6%).

Lühiajalise laenu 120 000 eurot intress on 7% aastas laenujäägilt (2010: 7%).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	66 582	4 667 708	4 734 290
Akumuleeritud kulum	0	-2 109 066	-2 109 066
Jääkmaksumus	66 582	2 558 642	2 625 224
Ostud ja parendused	0	22 684	22 684
Amortisatsioonikulu	0	-171 502	-171 502
Muud muutused	0	-1 494	-1 494
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	531 381	662 829
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-298 299	-378 101

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aastal 2010 lisandus büroohoone soetusmaksumusele 22 684 eurot. Lõpetati büroohoone V ja XII korruse ümberehitus. Paigaldati õhkkardin parempoolsele välisuksele, täiustati ärihoone niisutussüsteemi ja paigaldati tõkkepuu Emajõe Ärikeskuse ja Dorpati vahele.

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

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	4 057	71 968	90 503	166 528
Akumuleeritud kulum	-271	-54 169	-33 337	-87 777
Jääkmaksumus	3 786	17 799	57 166	78 751
Amortisatsioonikulu	-811	-2 370	-28 416	-31 597
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

Materiaalse põhivarana on arvele võetud sellised büroohoone objektid, mida saab üürituluobjektiks olevast büroohoonest kui tervikust käsitleda eraldiseisvatena (sh büroohoones asuv saun ja selle eriosad; telefonikeskjaam; keskkütte katel, mis tagab soojatootmise ka kaasomanikele; muu inventar). 2011. aastal materiaalsel põhivara ei soetatud ega müüdud (2010: ei olnud).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	531 381	662 829	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	41 435	162 783	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 700 470	2 474 912	
Kokku	2 700 470	2 474 912	

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

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulu	40 181	20 876	10
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	23 513	10
1-5 aasta jooksul	0	16 668	10

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. Pärast liisinglepingu lõppu on AS-il Emajõe Ärikeskus õigus kasutada vara väljaostu eesõigust, vara väljaostuhinnaks on määratud 63,90 eurot.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	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	
Pikaajalised laenud kokku	798 896	0	798 896	0				
Laenukohustused kokku	798 896	0	798 896	0				
	31.12.2010	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	0	798 896	6%	EEK	31.03.2016	
Pikaajalised laenud kokku	798 896	0	0	798 896				
Kapitalirendikohustused kokku	40 181	23 513	16 668	0				9
Laenukohustused kokku	839 077	23 513	16 668	798 896				

Aruandeaastal lõpetati ennetähtaegselt kapitalirendileping Fusion Varahalduse AS-ga, tagastades kapitalirendikohustuse summas 40 181 eurot, millest lühiajaline osa moodustas 23 513 eurot (31.12.2010: 20 876 eurot) ja pikaajaline osa 16 668 eurot (31.12.2010: 40 181 eurot). Kapitalirendil on fikseeritud intressimäär 14,49%.

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2011.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 hüpoteegisumma 3 515 141 eurot AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 hüpoteegisumma 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks.
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).

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).

Aastal 2010 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	112 196	33 628	
Muud võlad	73 615	92 283	22
Saadud ettemaksed	2 472	1 021	
Kokku võlad ja ettemaksed	188 283	126 932	

Muude võlgadena on 31.12.2011 kajastatud:

*võlad tütarettevõtjale 600 eurot (31.12.2010: 1 200 eurot);

*võlad samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele 69 675 eurot (31.12.2010: 87 743 eurot);

*intressivõlad 3 340 eurot (31.12.2010: 3 340 eurot).

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

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 enammakstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab AS Emajõe Ärikeskus käibemaksukohustust bilansireal Võlad ja ettemaksed real Muud võlad (vt lisa 11), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastu.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2011.a. ja 31.12.2010.a. järgmised käendused:

1. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule.

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)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	1 597 750	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500

AS-i Emajõe Ärikeskus aktsiakapital seisuga 31.12.2011 koosneb 2500 lihtaktsiast nimiväärtusega 639,10 eurot.

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.

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 1 597 750 eurot. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 6 391 000 eurot.

Seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 22.12.2011.a. aktsiakapitali vähendatud 41 euro võrra.

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 on 8 842 516 eurot (2010: 8 239 033 eurot).

Dividende on võimalik maksta 6 985 588 eurot (2010: 6 508 836 eurot).

Dividendidega kaasnev tulumaks on 1 856 928 eurot (2010: 1 730 197 eurot).

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	784 511	1 002 401
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	784 511	1 002 401
Kokku müügitulu	784 511	1 002 401
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	531 381	662 829
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	253 130	339 572
Kokku müügitulu	784 511	1 002 401

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	425	1 914
Muud	21 057	0
Kokku muud äritulud	21 482	1 914

Muude äritulude all on kajastatud aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved summas 21 057 eurot.

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010
Amortisatsioonikulu	194 837	203 099
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	301 392	377 500
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	496 229	580 599

Lisa 18 Turustuskulud (eurodes)

	2011	2010
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	19 042
Juhtimiskulud	0	18 172
Muud	724	0
Kokku turustuskulud	724	37 214

Lisa 19 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010
Juhtimiskulud	81 665	103 699
Kokku üldhalduskulud	81 665	103 699

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

2011. aastal AS-il Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud (2010: ei olnud).
Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2010: ei olnud).

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	326 466	-2 493	5
Intressitulud	101 814	102 199	
Intressikulud	-51 911	-58 990	
Intressikulu laenudelt	-47 934	-47 934	
Intressikulu kapitalirendilt	-637	-7 733	
Muud intressikulud	-3 340	-3 323	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-128	
Kokku finantstulud ja -kulud	376 369	40 588	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	AS Rondam Grupp
Riik, kus aruandekohustustase 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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	3 658 910	600	2 935 060	1 200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 438	73 015	48 647	91 083
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 228	798 896	162 336	798 896

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	16 170	88 826	14 442	89 148
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168 451	34 766	227 380	36 540
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 806	21 990	54 703	21 904

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 31.12.11 oli avatud arvelduskrediit AS-le Tasku Keskus summas 2 230 000 eurot. AS Emajõe Ärikeskus nõue kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise eest on 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 enammakstud käibemaksusumma.

AS-il Emajõe Ärikeskus on bilansipäeva 31.12.2011. a. seisuga nõudeid tütarettevõtjatele kokku summas 3 658 910 eurot (31.12.2010: 2 935 060 eurot), mis koosneb:

- *lühiajalisest nõudest 830 017 eurot (31.12.2010: 42 896 eurot),
- *pikaajalisest nõudest 2 620 377 eurot (31.12.2010: 2 620 377 eurot),
- *lühiajalisest intressinõudest 7 350 eurot (31.12.2010: 70 621 eurot)
- *pikaajalisest intressinõudest 201 166 eurot (31.12.2010: 201 166 eurot).

Lühiajalisi kohustusi tütarettevõtjate ees on seisuga 31.12.2011.a. 600 eurot (31.12.2010: 1 200 eurot).

2011. aastal on tütarettevõtjatele müüdud teenuseid summas 628 eurot (2010: 950 eurot), intressitulu moodustas 88 198 eurot (2010: 88 198 eurot). 2011.aastal on tütarettevõtjalt ostetud teenuseid summas 16 170 eurot (2010: 14 442 eurot).

Muude samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele on AS-il Emajõe Ärikeskus nõudeid 31.12.2011. a. seisuga 85 438 eurot (31.12.2010: 48 647 eurot).

Kohustusi konsolideerimisgrupi ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2011. a. 73 015 eurot (31.12.2010: 91 083 eurot), millest:

- *lühiajalise osa moodustab 69 675 eurot (31.12.2010: 87 743 eurot);
- *intress 3 340 eurot (31.12.2010: 3 340 eurot).

2011.aastal on konsolideerimisgrupi ettevõtjatele müüdud teenuseid summas 31 948 eurot (2010: 33 722 eurot) ja intressitulu moodustas 2 818 eurot (2010: 2 818 eurot). Konsolideerimisgrupi ettevõtjalt osteti teenuseid 2011.aastal summas 165 111 eurot (2010: 224 040 eurot) ja intressikulu moodustas 3 340 eurot (2010: 3 340 eurot).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele on AS-il Emajõe Ärikeskus seisuga 31.12.2011.a. nõudeid 122 228 eurot (31.12.2010: 162 336 eurot), millest:

- *lühiajaline nõue on summas 121 528 eurot (31.12.2010: 161 404 eurot)
- *intressinõue on summas 700 eurot (31.12.2010: 932 eurot).

Pikajaline kohustus tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvate ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2011.a. summas 798 896 eurot (31.12.2010: 798 896 eurot).

2011.aastal on tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele müüdud teenuseid summas 11 192 eurot (2010: 10 719 eurot) ja intressitulu moodustas 10 798 eurot (2010: 11 185 eurot).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatelt ettevõtjalt osteti 2011.aastal teenuseid summas 4 872 eurot (2010: 6 769 eurot) ja intressikulu moodustas 47 934 eurot (2010: 47 934 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	10.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus 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 lisa- ja täiendavaid andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 22, 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 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 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

13. veebruar 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	13.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 239 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 442
Kokku	8 842 516
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 842 516
Kokku	8 842 516

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 239 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	603 442
Kokku	8 842 516
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 842 516
Kokku	8 842 516

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	531381	67.73%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	253130	32.27%	Ei

Sidevahendid

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