

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: aktsiaselts Tasku Keskus

registrikood: 11105067

tänavatalu nimi, Turu 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51014

telefon: +372 7371000

faks: +372 7371010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.tasku.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustused	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 13 Aktsiakapital	22
Lisa 14 Müügitulu	23
Lisa 15 Muud äritulud	23
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23
Lisa 17 Turustuskulud	24
Lisa 18 Üldhalduskulud	24
Lisa 19 Tööjõukulud	24
Lisa 20 Muud ärikulud	25
Lisa 21 Intressikulud	25
Lisa 22 Seotud osapooled	25
Lisa 23 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	27

Tegevusaruanne



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

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

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2013	2012	+/-
Käive	4 589 964	4 060 458	13%
Puhaskasum	2 160 838	432 485	500%
Omakapital	6 491 096	4 330 258	150%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	46,1%	44,1%	2%
Ärirentaablus (ärikasum/netokäive)	61,8%	34,4%	27,4%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	47,1%	10,7%	36,4%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	40,0%	10,5%	29,5%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	5,4%	1,1%	4,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,05	0,06	-0,01
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	16,3%	10,7%	5,6%

ASi Tasku Keskus müügituluks kujunes 4 589 964 eurot (2012: 4 060 458 eurot) ning puhaskasumiks 2 160 838 eurot (2012: puhaskasum 432 485 eurot).

Tasku keskust külastas 2013. aastal 5,8 miljonit (2012: 5,3 miljonit) inimest, keda on 9% rohkem kui 2012. aastal. Keskuse käive kasvas võrreldes 2012. aastaga 16% - kaupluste käive oli 24 miljonit eurot (2012: 20,7 miljonit eurot).

Aruandeaastal töötas keskmiselt ettevõttes 8 töötajat (2012: 8 töötajat), töötasudeks arvestati koos sotsiaalmaksuga kokku 186 351 eurot (2012: 132 483 eurot).

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline ja nõukogu kolmeliikmeline. Juhatuse liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 64 998 eurot (2012: 31 373

eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2012: ei makstud).

Arengusuunad aastaks 2014:

2014. aasta tegevustes plaanitakse põhirõhk suunata detailplaneeringu muutmise peale, mille tulemusena soovitakse keskusele juurde ehitada ca 15 000 m² pinda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 367	11 093	
Nõuded ja ettemaksed	326 778	348 159	2
Varud	1 872	1 219	4
Kokku käibevara	371 017	360 471	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	174 954	219 129	2
Kinnisvarainvesteeringud	39 112 625	39 917 903	6
Materiaalne põhivara	480	1 001	7
Immateriaalne põhivara	10 935	10 493	8
Kokku põhivara	39 298 994	40 148 526	
Kokku varad	39 670 011	40 508 997	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 422 895	3 400 069	10
Võlad ja ettemaksed	798 588	2 207 401	11
Kokku lühiajalised kohustused	7 221 483	5 607 470	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 756 266	30 189 618	10
Võlad ja ettemaksed	201 166	381 651	11
Kokku pikaajalised kohustused	25 957 432	30 571 269	
Kokku kohustused	33 178 915	36 178 739	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 917 300	1 917 300	13
Ülekurss	3 004 154	3 004 154	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-591 196	-1 023 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 160 838	432 485	
Kokku omakapital	6 491 096	4 330 258	
Kokku kohustused ja omakapital	39 670 011	40 508 997	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	4 589 964	4 060 458	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 473 252	-2 268 603	16
Brutokasum (-kahjum)	2 116 712	1 791 855	
Turustuskulud	-369 669	-254 250	17
Üldhalduskulud	-160 882	-120 078	18
Muud äritulud	1 252 242	3 970	15
Muud ärikulud	-14	-24 568	20
Ärikasum (kahjum)	2 838 389	1 396 929	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 236	20 041	
Intressikulud	-681 987	-984 485	21
Muud finantstulud ja -kulud	-3 800	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 160 838	432 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 160 838	432 485	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 700 504	5 075 823	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 847 676	-2 320 220	
Väljamaksed töötajatele	-113 470	-88 922	
Muud rahavood äritegevusest	-97 946	-113 398	
Kokku rahavood äritegevusest	2 641 412	2 553 283	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-174 269	-98 973	
Antud laenude tagasimaksed	106 179	393 633	
Laekunud intressid	9 143	21 604	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-58 947	316 264	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 900 000	0	10
Saadud laenude tagasimaksed	-5 120 009	-1 475 247	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 809 482	-498 149	
Makstud intressid	-1 136 864	-904 375	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 800	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 551 191	-2 877 771	
Kokku rahavood	31 274	-8 224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 093	19 317	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 274	-8 224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 367	11 093	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 917 300	3 004 154	-1 023 681	3 897 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	432 485	432 485
31.12.2012	1 917 300	3 004 154	-591 196	4 330 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 160 838	2 160 838
31.12.2013	1 917 300	3 004 154	1 569 642	6 491 096

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tasku Keskus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Tasku Keskus arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Emaettevõtja aastaaruanne

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

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

Muud nõuded

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

*Ehitised 1,67-5%;

*Rajatised 1,67-30%;

*Masinad ja seadmed 3-20%;

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

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Muu inventar ja IT seadmed 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

Immateriaalne põhivara

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile

eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitarkvara 20%
- Kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

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 teenuse osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

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

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

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja 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. ASI Tasku Keskus seotud osapoolteks on:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	279 419	279 419	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	288 894	288 894	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 475	-9 475	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 954	1 954	0	0	
Muud nõuded	219 068	44 114	174 954	0	
Laenunõuded	219 068	44 114	174 954	0	
Ettemaksed	1 291	1 291	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 291	1 291	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	501 732	326 778	174 954		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	241 156	241 156	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	247 254	247 254	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 098	-6 098	0	0	
Muud nõuded	326 132	107 003	219 129	0	
Laenunõuded	325 225	106 096	219 129	0	
Intressinõuded	907	907	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	567 288	348 159	219 129	0	

Seisuga 31.12.2013.a on ASil Tasku Keskus järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 219 068 eurot. Laenulepingu intress on 3% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 25.08.2018.a. Laenu tagastakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Laenuandja kasuks (vt lisa 12).

2012.a võrreldavad andmed:

1. Laenunõue konsolideerimisgrupi ettevõtja vastu summas 60 000 eurot. Laenulepingu intress on 3% aastas. Laenu tagastatakse 2013. aasta jooksul.

2. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 265 225 eurot. Laenulepingu intress on 3% + 6 kuu Euribor. Laenu tagastamispäev on 25.08.2018.a. Laenu tagastatakse igakuiste maksetena annuiteetgraafiku alusel. Laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek Laenuandja kasuks (vt lisa 12).

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	288 894	247 254	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 475	-6 098	
Kokku nõuded ostjate vastu	279 419	241 156	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-6 098	-8 182	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	600	4 698	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 679	-9 711	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	702	7 097	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-9 475	-6 098	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	1 336	0
Varud	1 336	0
Müügiks ostetud kaubad	536	1 219
Kokku varud	1 872	1 219

Varudes kajastakse Tasku Keskuse infoleti jaoks müügiks soetatud kaupu ning Tasku tehnoseadmete varuosi, mida ei ole koheselt kasutusse võetud.

2013. aastal ei ole varusid alla hinnatud ega kulusse kantud 2(012: alla hinnatud ja kulusse kantud 5 848 eurot).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	3 122	0	2 213
Sotsiaalmaks	0	5 627	0	4 173
Kohustuslik kogumispension	0	329	0	246
Töötuskindlustusmaksed	0	373	0	288
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	436	0	433
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 887	0	7 353

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 466 289	44 362 228
Akumuleeritud kulum	0	-3 451 877	-3 451 877
Jääkmaksumus	4 895 939	36 014 412	40 910 351
Ostud ja parendused	0	96 840	96 840
Amortisatsioonikulu	0	-1 065 702	-1 065 702
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-23 586	-23 586
31.12.2012			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 527 246	44 423 185
Akumuleeritud kulum	0	-4 505 282	-4 505 282
Jääkmaksumus	4 895 939	35 021 964	39 917 903
Ostud ja parendused	0	281 599	281 599
Amortisatsioonikulu	0	-1 079 931	-1 079 931
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 946	-6 946
31.12.2013			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 796 373	44 692 312
Akumuleeritud kulum	0	-5 579 687	-5 579 687
Jääkmaksumus	4 895 939	34 216 686	39 112 625

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 281 901	2 906 756
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 212 933	1 109 679

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse:

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

AS Tasku Keskus ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta.

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 õiglasel väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse leidmisel prognoositi viie aasta rahavood. Üüritulude prognoosimisel lisati üürihinnale iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

2013. aastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud uutesse üüripindadesse soetusmaksumusega 106 247 eurot;
2. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 25 987 eurot;
3. Keskusesse inventari soetamine soetusmaksumusega 17 711 eurot.
4. Lõpetamata projektidena on arvel Tasku laiendusega seotud projekteerimiskulud summas 122 054 eurot ning ettemaks töstesüsteemide parendamiseks summas 9 600 eurot, töö teostamise tähtaeg on jaanuar 2014.a.

Võrdlusandmed 2012. aastal tehtud ostude ja parenduste kohta:

1. Investeeringud uutesse üüripindadesse soetusmaksumusega 44 173 eurot;
2. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 15 332;
3. Keskusesse inventari soetamine soetusmaksumusega 37 335 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 625	1 625
Akumuleeritud kulum	-1 056	-1 056
Jääkmaksumus	569	569
Ostud ja parendused	833	833
Amortisatsioonikulu	-401	-401
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 458	2 458
Akumuleeritud kulum	-1 457	-1 457
Jääkmaksumus	1 001	1 001
Amortisatsioonikulu	-521	-521
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 458	2 458
Akumuleeritud kulum	-1 978	-1 978
Jääkmaksumus	480	480

Materiaalse põhivarana on arvel TASKU keskuse 1. korruse infoleti IT-seadmed ning kontori muu inventar.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	8 996	1 310	10 306
Akumuleeritud kulum	0	-546	-546
Jääkmaksumus	8 996	764	9 760
Ostud ja parendused	0	1 300	1 300
Amortisatsioonikulu	0	-567	-567
31.12.2012			
Soetusmaksumus	8 996	2 610	11 606
Akumuleeritud kulum	0	-1 113	-1 113
Jääkmaksumus	8 996	1 497	10 493
Ostud ja parendused	1 077	928	2 005
Amortisatsioonikulu	-934	-629	-1 563
31.12.2013			
Soetusmaksumus	10 073	3 538	13 611
Akumuleeritud kulum	-934	-1 742	-2 676
Jääkmaksumus	9 139	1 796	10 935

Immateriaalse põhivarana on arvel "TASKU" nimega seotud kaubamärgid ning www.tasku.ee kodulehega seotud arendustööd.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	3 281 901	2 906 756
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	3 221 642	3 080 870
1-5 aasta jooksul	7 898 147	8 268 515
Üle 5 aasta	1 417 041	1 767 946

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	39 112 626	39 917 903
Kokku	39 112 626	39 917 903

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

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	130 416	32 300

AS Tasku Keskus on kasutusrendile võtnud emaettevõtja ASi Emajõe Ärikeskus kinnistul asuva ning emaettevõtja poolt ehitatud Tasku laienduse ehk nn "Kaubatänava". Ehitustööde käigus lisandus täiendavalt 2400 m2 kaubandus- ja teeninduspindu.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernisene arvelduskrediit	3 541 333	3 541 333			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	3 541 333	3 541 333					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	22 010 151	1 428 417	20 581 734	0	0,89%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
Pangalaen Swedbankist	1 822 328	133 152	1 689 176	0	1,60%+6kuu Euribor	EUR	15.11.2015
Laen emattevõtjalt	2 396 686	0	2 396 686	0	3%	EUR	31.12.2016
Laen seotud osapoolet	1 319 993	1 319 993	0	0	6%	EUR	17.05.2014
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	641 288	0	641 288	0	7,5%	EUR	31.12.2018
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	447 382	0	447 382	0	3%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	28 637 828	2 881 562	25 756 266	0			
Laenukohustused kokku	32 179 161	6 422 895	25 756 266	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen seotud ettevõtjatelt	95 867	95 867			7,5%	EUR	23.01.2013
Kontsernisene arvelduskrediit	1 731 851	1 731 851			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	1 827 718	1 827 718					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	23 347 531	1 337 380	22 010 151	0	0,89%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
Laen emattevõtjalt	2 396 686	0	2 396 686	0	3%	EUR	31.12.2016
Laen seotud osapoolet	1 554 964	234 971	1 319 993	0	6%	EUR	17.05.2014
Laen seotud osapoolet	641 288	0	641 288	0	7,5%	EUR	31.12.2014
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	2 684 289	0	0	2 684 289	3%	EUR	31.05.2021
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	436 354	0	436 354	0	3%	EUR	31.12.2014
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	447 382	0	447 382	0	3%	EUR	31.12.2016
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	253 475	0	253 475	0	7,5%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	31 761 969	1 572 351	27 505 329	2 684 289			
Laenukohustused kokku	33 589 687	3 400 069	27 505 329	2 684 289			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Maa	4 895 939	4 895 939
Ehitised	34 216 686	35 021 964
Kokku	39 112 625	39 917 903

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes (31. detsembril 2012: eurodes).

Aruandeaastal suurendati AS Swedbanki laenulepingu limiiti 1 900 000 euro võrra ning täiendav laenusumma võeti ka koheselt kasutusele. Ühislauu uus kogulimiit on 36 412 290 eurot, millest ASil Tasku Keskus on pangale tagasimaksmata osa 23 832 479 eurot (31.12.2012: 23 347 531 eurot).

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2013.a on panditud järgmised AS Tasku Keskus varad:

1. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
2. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
3. Ühishüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
4. AS Tasku Keskus võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevate nõuete tagamine Swedbank AS kasuks hüpoteegisummas 95 867 eurot (hüpoteek on seatud konsolideerimisgrupi ettevõtja kinnistule Tehase 18, Tartu).
4. 2010. aastal seati hüpoteek konsolideerimisgrupi ettevõtja varale Swedbank AS kasuks. AS Tasku Keskus tagab seatud hüpoteegi raames tulevikus tekkivaid nõuded summas 95 867 eurot.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2012.a.

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

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

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2012.a.

Info laenuhingutest seatud osapooltega on toodud lisas 22.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	454 173	454 173	0	0	
Võlad töövõtjatele	37 295	37 295	0	0	
Maksuvõlad	9 887	9 887	0	0	5
Muud võlad	233 192	32 026	201 166	0	
Intressivõlad	228 874	27 708	201 166	0	
Muud viitvõlad	4 318	4 318	0	0	
Saadud ettemaksed	206 402	206 402	0	0	
Muud saadud ettemaksed	206 402	206 402	0	0	
Muud võlad	58 805	58 805	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	999 754	798 588	201 166	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 547 405	1 547 405	0	0	
Võlad töövõtjatele	43 498	43 498	0	0	
Maksuvõlad	7 353	7 353	0	0	5
Muud võlad	707 737	326 086	381 651	0	
Intressivõlad	702 250	320 599	381 651	0	
Muud viitvõlad	5 487	5 487	0	0	
Saadud ettemaksed	198 045	198 045	0	0	
Muud saadud ettemaksed	198 045	198 045	0	0	
Muud võlad	85 014	85 014	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 589 052	2 207 401	381 651	0	

Täiendaval real Muud võlad kajastatakse üüripinna standardlahenduse ja erilahenduse ehitusmaksumuse järelmaksu summat, mille maksetähtaeg on pikem kui üks aasta. Lepingu järgi kompenseeritakse üürikule üüripinna omafinantseeringu osa. Tasaarveldusperioodiks on 18 kuud. Järelmaksu kajastamisel võeti soetusmaksumuse puhul aluseks maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtus, arvestades diskontomäära 8% aastas. Vahe nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse finantskuluna.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

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

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

Ülalnimetatud käendused kehtisid ka seisuga 31. detsember 2012.a.

Nõuete tagatiseks on seatud 2013. aastal AS Tasku Keskus kasuks järgmised varad:

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

Nimetatud varad olid seatud nõuete tagatiseks ka seisuga 31. detsember 2012.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 917 300	1 917 300
Aktsiate arv (tk)	300	3 000
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

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

AS Tasku Keskus jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 1 569 642 eurot (31. detsember 2012: kahjum 591 196 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 240 017 eurot (31. detsembril 2012: ei olnud võimalik dividendide välja maksta) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 329 625 eurot.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 589 964	4 060 458
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 589 964	4 060 458
Kokku müügitulu	4 589 964	4 060 458
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 281 901	2 906 756
Kommunaal- ja haldusteenused	1 304 700	1 150 521
Muud teenused	3 363	3 181
Kokku müügitulu	4 589 964	4 060 458

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 491	0
Aruandeaastal laekunud lootusetud nõuded	5 950	3 948
Tulu nõuete aegumisest	1 231 756	0
Muud	3 045	22
Kokku muud äritulud	1 252 242	3 970

Aruandeaastal aastal kanti tulusse kohustus, mis on seotud Tasku keskuse ehitustöödega ning on tänaseks aegunud.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	5 848	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 705	2 930	
Üür ja rent	130 416	32 300	
Mitmesugused bürookulud	2 850	3 289	
Lähetuskulud	0	911	
Koolituskulud	936	239	
Tööjõukulud	57 674	61 133	19
Amortisatsioonikulu	1 080 003	1 066 034	6,7
Kulu varade väärtuse langusest	6 946	0	6
Haldus- ja kommunaalkulud	987 276	931 989	
Hoolduskulud	204 446	163 930	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 473 252	2 268 603	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	20	32	
Mitmesugused bürookulud	3 901	5 048	
Lähetuskulud	132	1 115	
Koolituskulud	307	1 292	
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 113	5 661	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 041	4 718	
Tööjõukulud	63 679	39 628	19
Amortisatsioonikulu	1 806	567	7,8
Reklaami- ja turustuskulud	290 670	196 189	
Kokku turustuskulud	369 669	254 250	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	2 862	1 674	
Mitmesugused bürookulud	18 368	9 208	
Lähetuskulud	4 047	5 860	
Koolituskulud	901	2 751	
Tööjõukulud	64 998	31 722	19
Amortisatsioonikulu	206	69	7
Juhtimiskulud	64 800	64 800	
Konsultatsiooniteenused	4 700	3 994	
Kokku üldhalduskulud	160 882	120 078	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	139 413	98 373
Sotsiaalmaksud	46 938	33 488
Muud	0	622
Kokku tööjõukulud	186 351	132 483
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	8	8

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest	0	23 586	10
Muud	14	979	
Kokku muud ärikulud	14	24 568	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	662 424	975 746
Muud intressikulud	19 563	8 739
Kokku intressikulud	681 987	984 485

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	879	2 732 456	760	2 611 369
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 075	4 794 516	61 206	5 937 492
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	928 292
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 737	1 319 993	10 515	1 655 371

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	404 589	33 850	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	256 945	26 300	3 120 643	641 288	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 072	0	641 288	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 702	314 217	0	0	330 839
2012	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	115 838	15 033	0	95 867	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	580 129	64 428	357 000	751 624	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 345	0	0	0	253 475
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145 947	310 975	0	0	323 310

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	64 998	31 373

Tasku Keskus AS kuulub alates 01.03.2010 ühisesse käibemaksugruppi järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Station Hotel, AS 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 enamikstud käibemaksusumma.

AS Tasku Keskus arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks ASile Tasku Keskus kuuluvad

kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2013 on AS Tasku Keskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediidilimiit 3 550 000 eurot (2012: 1 750 000 eurot), millest kasutatud oli 3 541 333 eurot (2012: kasutatud 1 731 851 eurot), vt ka lisa 10.

Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summalt (2012: 3%) ning kohustistasu 1% aastas krediidi mittekasutamise eest (2012: 1%).

2013. aastal on seotud osapooled arvestanud laenulepingutest tulenevaid intresse summas 442 198 eurot (2012: 442 198 eurot), sh:

1. Emaettevõtja AS Emajõe Ärikeskus summas 71 904 eurot (2012: 71 312 eurot).
2. Konsolideerimisgrupi ettevõtjad summas 170 977 eurot (2012: 202 960 eurot).
3. Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtjad summas 122 970 eurot (2012: 167 926 eurot).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisa 10.

Lisa 23 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.13 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb kahest asjaolust - sisemise arvelduskrediidi ja laenukohustuse kajastamisest lühiajalisena. Laenukohustuse tagastamise lõpptähtpäev Rondam ASile on 17.05.2014. aastal (vt lisa 10). 2014. aastal on plaanis laenukohustus refinantseerida. Arvelduskrediidi leping on sõlmitud tähtajatuna ning see ei kuulu täies mahus tagastamisele 2014. aasta jooksul.

Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et negatiivne käibekapital ei mõjuta ettevõtte tavapärasest majandustegevust ning Tasku Keskus AS on suuteline kõiki võetud kohustusi täitma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2014

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	11.02.2014
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	11.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Tasku Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Tasku Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Tasku Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 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 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	13.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-591 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 160 838
Kokku	1 569 642
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	108 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 461 542
Kokku	1 569 642

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-591 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 160 838
Kokku	1 569 642
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	108 100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 461 542
Kokku	1 569 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3281901	71.50%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1308063	28.50%	Ei

Sidevahendid

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