

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: aktsiaselts Emajõe Ärikeskus

registrikood: 10171197

tänava/talu nimi, Soola 8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 7308300

faks: +372 7308301

e-posti aadress: arikeskus@arikeskus.ee

veebilehe aadress: www.arikeskus.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

AS Emajõe Ärikeskus peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine ja haldamine ning arendustegevus.

1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7500 m², millest kasulikku pinda on 5575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks. Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31.12.2013 kuulub 94,5%-ti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 5270 m² kasulikku pinda).

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Majandustulemused 2013

Põhinäitajad (eurodes)	2013	2012
Käive	651 271	415 524
Puhaskasum (-kahjum)	2 544 658	550 902
Aktiva	17 207 686	14 795 426
Omakapital	14 347 504	11 802 846
Omakapitali rentaablus	19,46%	4,78%
(puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100		
Varade rentaablus	15,90%	4,08%
(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	0,07
(käibevarad/lühiajalised kohustused)*100		
Omakapitalimäär	83,38%	79,77%
(omakapital/varad)*100		

AS Emajõe Ärikeskus müügitulu 2013. aastal oli 651 271 eurot (2012: 415 524 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 446 515 eurot (2012: 268 709 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 204 756 eurot (2012: 146 815 eurot).

Aruandeperioodil AS-is Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2012: ei olnud) ning juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2012: ei makstud). Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko Investeeringute AS-ile.

Olulised sündmused 2013

2013 aasta aruandeperioodil tegeleti aktiivselt Turu tn. 2, Soola tn. 8, Soola tn. 4 ja Soola tn. 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamisega. Lisaks viidi detailplaneeringu koostamise raames läbi Emajõe Ärikeskuse ja Bussijaama ümbruse linnaruumi arhitektuurne ideevõistlus.

2013 majandusaasta oluliseim investeering oli büroohoone 4. korruse 369,7 m² osa soetamine.

Aruandeperioodil tegeleti aktiivselt vabadele büroopidadele üürnike leidmisega.

Arengusuunad aastaks 2014

2014 aasta põhieesmärk on viia lõpule Turu tn. 2, Soola tn. 8, Soola tn. 4 ja Soola tn. 4a kruntide ja lähiala detailplaneering. Eesmärk on saata planeering avalikule väljapanekule ja majandusaasta jooksul algatatud detailplaneering Tartu linna Volikogus kehtestada.

Aktiivselt jätkatakse müügitööd, eesmärgiga vähendada vakantsust ning leida uusi üürnikke.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	150 186	91 894	2
Varud	26 904	57 591	5
Kokku käibevara	177 090	149 485	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	8 887 165	6 293 677	3
Nõuded ja ettemaksed	2 597 852	2 917 411	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 534 433	5 421 412	6
Materiaalne põhivara	11 146	13 441	7
Kokku põhivara	17 030 596	14 645 941	
Kokku varad	17 207 686	14 795 426	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 760 937	2 038 574	9
Võlad ja ettemaksed	99 245	155 110	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 860 182	2 193 684	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	798 896	9
Kokku pikaajalised kohustused	0	798 896	
Kokku kohustused	2 860 182	2 992 580	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 750	1 597 750	13
Ülekurss	651 899	651 899	
Kohustuslik reservkapital	159 779	159 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 393 418	8 842 516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 544 658	550 902	
Kokku omakapital	14 347 504	11 802 846	
Kokku kohustused ja omakapital	17 207 686	14 795 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	651 271	415 524	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-616 513	-534 931	16
Brutokasum (-kahjum)	34 758	-119 407	
Turustuskulud	-1 027	-24 164	17
Üldhalduskulud	-61 065	-50 725	18
Muud äritulud	11 313	15 290	15
Muud ärikulud	0	-10 098	
Ärikasum (kahjum)	-16 021	-189 104	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	2 593 488	730 553	3
Intressikulud	-110 986	-73 527	20
Muud finantstulud ja -kulud	78 177	82 980	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 544 658	550 902	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 544 658	550 902	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	765 693	488 020	
Muud äritegevuse tulude laekumised	74 880	543 407	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-569 848	-936 425	
Muud rahavood äritegevusest	-7 097	-13 893	
Kokku rahavood äritegevusest	263 628	81 109	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-471 812	-3 053 704	6
Antud laenude tagasimaksed	319 558	24 133	4,22
Laekunud intressid	78 976	84 275	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-73 278	-2 945 296	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-798 896	0	9,22
Arvelduskrediidi saldo muutus	722 363	2 868 576	9,22
Makstud intressid	-113 817	-64 581	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-190 350	2 803 995	
Kokku rahavood	0	-60 192	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	60 192	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-60 192	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 597 750	651 899	159 779	8 842 516	11 251 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	550 902	550 902
31.12.2012	1 597 750	651 899	159 779	9 393 418	11 802 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 544 658	2 544 658
31.12.2013	1 597 750	651 899	159 779	11 938 076	14 347 504

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

Raha

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

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele 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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 639 eurot ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse 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 tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik:

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

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtja sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Tulud

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

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav konnunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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

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

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 383	19 383	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	43 547	43 547	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-24 164	-24 164	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	65 720	65 720	0	0	22
Muud nõuded	2 924 202	6 791	2 917 411	0	
Laenunõuded	2 716 244	0	2 716 244	0	4,22
Intressinõuded	207 958	6 791	201 167	0	4,22
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 009 305	91 894	2 917 411	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11105067	Tasku Keskus AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11171035	Station Hotel AS	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Tasku Keskus AS	4 359 110	2 160 838	6 519 948
Station Hotel AS	1 934 567	432 650	2 367 217
Kokku	6 293 677	2 593 488	8 887 165

2012. aasta tütarettevõtjate kasum oli kokku 730 553 eurot (Tasku Keskus AS: 432 485 eurot, Station Hotel AS: 298 068 eurot).

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

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

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

Aruandeaastal tagastati antud laenu summas 319 558 eurot (2012: 24 133 eurot).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	26 904	57 591
Kokku varud	26 904	57 591

Varudes kajastatakse aruandeaastal edasimüügiks soetatud kaupade summas 26 904 eurot (2012: 57 591 eurot).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	66 582	5 078 220	5 144 802
Akumuleeritud kulum	0	-2 444 332	-2 444 332
Jääkmaksumus	66 582	2 633 888	2 700 470
Ostud ja parendused	0	2 962 595	2 962 595
Amortisatsioonikulu	0	-203 238	-203 238
Muud muutused	0	-38 415	-38 415
31.12.2012			
Soetusmaksumus	66 582	7 900 612	7 967 194
Akumuleeritud kulum	0	-2 545 782	-2 545 782
Jääkmaksumus	66 582	5 354 830	5 421 412
Ostud ja parendused	0	467 925	467 925
Amortisatsioonikulu	0	-353 046	-353 046
Muud muutused	0	-1 858	-1 858
31.12.2013			
Soetusmaksumus	66 582	8 366 678	8 433 260
Akumuleeritud kulum	0	-2 898 827	-2 898 827
Jääkmaksumus	66 582	5 467 851	5 534 433

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	446 515	268 709
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-259 843	-290 106

Emajõe Ärikeskus AS ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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 õiglases väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

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

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aastal 2013 investeeriti büroohoonesse summas 471 013 eurot. Invensteering koosnes: büroohoone 4.korruse (369,7m2) soetusest, täiendavast investeeringust 4.korruse kliimaseadmetesse ning bürooones asuvate pindade parendustöödest.

Aastal 2012 investeeriti büroohoonesse summas 3 091 162 eurot. Investeering koosnes: Emajõe Ärikeskuse ja Tasku Keskuse vahelise ala väljaehitamisest kaubanduspinnaks, täiendavast investeeringust kliimaseadmetesse; välisseinte soojustusest, kütetorustike vahetusest ning bürooones asuvate pindade siseviimistlustöödest.

Aruandeaastal kanti maha kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 1 858 eurot (2012: 140 258 eurot).

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 057	71 968	90 503	166 528
Akumuleeritud kulum	-1 893	-58 397	-90 156	-150 446
Jääkmaksumus	2 164	13 571	347	16 082
Amortisatsioonikulu	-811	-1 483	-347	-2 641
31.12.2012				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-2 704	-54 535	-88 866	-146 105
Jääkmaksumus	1 353	12 088	0	13 441
Amortisatsioonikulu	-812	-1 483	0	-2 295
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-3 516	-56 018	-88 866	-148 400
Jääkmaksumus	541	10 605	0	11 146

Aruandeaastal materiaalsel põhivara maha ei kantud (2012: 7 459 eurot).

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	446 515	268 709
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	471 822	448 551
1-5 aasta jooksul	713 146	1 012 068
Üle 5 aasta	94 438	127 770
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 534 433	5 421 412
Kokku	5 534 433	5 421 412

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

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisisene arvelduskrediit	2 760 937	2 760 937			3%	EUR	tähtajatu	22
Lühiajalised laenud kokku	2 760 937	2 760 937						
Laenukohustused kokku	2 760 937	2 760 937	0	0				
	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisisene arvelduskrediit	2 038 574	2 038 574			3%	EUR	tähtajatu	22
Lühiajalised laenud kokku	2 038 574	2 038 574						
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	798 896	0	798 896	0	6%	EUR	31.03.2016	22
Pikaajalised laenud kokku	798 896	0	798 896	0				
Laenukohustused kokku	2 837 470	2 038 574	798 896	0				

Aruandeaastal tagastati laenu summas 798 896 eurot (2012: 0 eurot).

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2013.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulimiidi summas):

1. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 3 515 141 eurot AS Swedbank kasuks.
 2. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 hüpoteegisumma 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Tasku Keskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).
 3. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).
 4. Ühishüpoteek kinnistule Soola 8 ja hoonestusõigusele, hüpoteegisumma 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).
- Seisuga 31.12.2012 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

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

Real muud saadud ettemaksed on kajastatud üürnike poolt tasutud üürilepingu järgseid tagatismakseid summas 21 642 eurot (31.12.2012: 13 200 eurot). Tasaarveldamine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	11

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 Võlad seotud osapoolte vastu (vt lisa 10) või käibemaksu ettemaksu bilansireal Nõuded ja ettemaksed real Nõuded seotud osapoolte vastu (vt lisa 2), seetõttu maksude lisas enam kohustust/ettemaksu ei kajastu.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2013.a. järgmised käendused:

* AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 28 436 969 eurot (2012: laenujääk 28 236 159 eurot). Nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31.12.2012.a.

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

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

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

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

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 597 750	1 597 750
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

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

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 on 11 938 076 eurot (31.12.2012: 9 393 418 eurot).

Dividende on võimalik maksta 9 431 080 eurot (31.12.2012: 7 420 800 eurot).

Dividendidega kaasnev tulumaks on 2 506 996 eurot (31.12.2012: 1 972 618 eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	651 271	415 524
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	651 271	415 524
Kokku müügitulu	651 271	415 524
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	446 515	268 709
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	204 756	146 815
Kokku müügitulu	651 271	415 524

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 313	15 290
Muud	9 000	0
Kokku muud äritulud	11 313	15 290

Muude äritulude all on kajastatud aruandeaastal laekunud ebatõenäoliseid arveid summas 9 000 eurot (2012: 0 eurot).

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	355 340	205 879	6,7
Kahjum mahakantud kinnisvarainvesteeringutelt	1 330	38 946	6,7
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	259 843	290 106	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	616 513	534 931	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	24 164	2
Muud	1 027	0	
Kokku turustuskulud	1 027	24 164	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 992	38	
Muud	21 073	14 687	
Juhtimiskulud	36 000	36 000	22
Kokku üldhalduskulud	61 065	50 725	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. aastal AS-il Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud (2012: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2012: ei makstud).

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	110 986	73 527	22
Kokku intressikulud	110 986	73 527	

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulu	78 177	82 980	22
Kokku muud finantstulud ja -kulud	78 177	82 980	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	2 733 330	879	2 931 725	760
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 031	2 768 536	43 196	2 049 233
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	802 909

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	33 852	333 531	0	319 558	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 425	42 093	0	0	722 363	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 232	0	0	0	0	798 896
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	
Tütarettevõtjad	15 033	57 790	95 867	830 000	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 612	14 384	0	0	2 038 574	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 042	0	0	120 000	0	

ASi Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-le Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatele anda kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti.

Seisuga 31.12.2013 on AS Emajõe Ärikeskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediitilimiit 2 775 000 eurot (2012: 2 039 000 eurot), millest kasutatud oli 2 760 937 eurot (2012: 2 038 574 eurot), vt ka lisa 9. Kontsernikonto krediitilimiidi intressimäär on 3% aastas (2012: 3%) kasutatud summalt ning kohustistasu 1% aastas (2012: 1%) krediidi mittekasutamise eest.

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp, kuhu kuuluvad AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Kesklinna Keskus ja OÜ E-Kaubamaja.

Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enammakstud käibemaksusumma (täiendav info lisas 11).

2013. aastal on laenulepingutest tulenevaid intressikulusid arvestatud kokku summas 110 986 eurot (2012: 73 527 eurot) sh:

1. Konsolideerimisgrupi ettevõtja summas 64 832 eurot (2012: 25 593 eurot).
2. Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtja summas 46 154 eurot (2012: 47 934 eurot).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 9.

2013. aastal on laenulepingutest tulenevad intressitulusid arvestatud kokku summas 78 177 eurot (2012: 82 980 eurot).

Täiendav informatsioon laenuõuetest seotud osapoolte vahel on toodud lisas 4.

Lisa 23 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2013 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb kontsernisisesest arvelduskrediidi kasutamisest (vt lisa 22). Ettevõtte juhtkond on asjaoludest teadlik ning kinnitab, et antud laen ei kuulu 2014.a. täies osas tagastamisele ja ettevõtte jätkusuutlikkusele see mõju ei avalda.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2014

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	18.02.2014
EVELI OPMANN	Juhatuse liige	18.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus 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 4 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 Emajõe Ärikeskus 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

18. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	18.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 393 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 544 658
Kokku	11 938 076
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 938 076
Kokku	11 938 076

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 393 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 544 658
Kokku	11 938 076
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 938 076
Kokku	11 938 076

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	446515	68.56%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	204756	31.44%	Ei

Sidevahendid

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