

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: aktsiaselts Tasku Keskus

registrikood: 11105067

tänava/talu nimi, Turu 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Intressikulud	25
Lisa 21 Seotud osapooled	25
Lisa 22 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne



AS Tasku Keskus põhilised tegevusalad on kinnisvara arendus, üürimine ja haldamine Turu 2 kinnistul.

Tasku missioon:

Tasku keskuse peamine ülesanne on pakkuda külastajatele kaasaegset ja meeldivat keskkonda, trendikat kaubavalikut võimaldavat kaubamärkide kooslust, mõnusat kohtumispaika, mis lubab Tasku külastajal nautida oma elustiili ja –kvaliteeti.

Tasku visioon:

Külastajale:

Olla Lõuna-Eesti eelistatuim kohtumispaike, pakkudes meeldivamaid ostuelamusi, parimat moekaubamärkide kooslust ning vaba aja veetmise võimalusi.

Üürnikele:

Olla Lõuna-Eesti ihaldatuim ning usaldusväärseim investeerimispaik.

Linnale:

Olla väärtuslik partner Tartu linnale eesmärgiga tõsta Tartu südalinn atraktiivsust nii elanikele kui külalistele.

Tartu kesklinna tähtsus kaubandus- ja ajaviitepiirkonnana on jõudsalt tõusuteel tänu mitmete moodsate linnakeskuste rajamisele.

Hoonetekompleks Turu 2 kinnistul asub ideaalses asupaigas – Tartu elavaima liiklusega tänavate Riia ja Turu ristumiskohas. Kinnistul paikneb Tartu linna väravaks peetav Tartu maaliinide bussijaam, mis on suurima saabumis- ja väljumisarvuga bussiterminal Eestis. Naaberkinnistutel asuvad AS Emajõe Ärikeskus 14-korruseline büroohoone - Tartu maamärgiks kujunenud Plasku ja Tartu suurim hotell, 410-kohaline Dorpat. 28. augustil 2008. aastal avati Tasku moe- ja vabaajakeskus, üldpinnaga ca 42 000 m². Turu tänava ääres paikneva 6-korruselise ärihoone I ja II korrus on kasutusel kaubandus- ja toitlustuspinnana, IV korrusel tegutsevad viie kinosaaliga kinokeskus Cinamon ning Lõuna-Eesti suurim konverentsi- ja peokeskus Dorpat. Ärihoone kõrgematel korrustel asuvad bürood, kus igapäevaselt töötab enam kui 700 inimest. Ärihoone kõiki korruseid läbib I korruselt algav aatrium, andes hoonele nii avarust kui valgust. Ärihoone parkimismajas on 500 parkimiskohta. 2012. aastal Tasku ja naaberkinnistul asuv Emajõe Ärikeskuse 14-korruseline büroohoone ühendati, ehitustööde tulemusena lisandus keskusse 2 000 m² kaubanduspinda.

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2015	2014	+/-
Käive	5 070 453	4 815 315	5%
Puhaskasum	1 599 727	1 286 237	24%
Omakapital	9 337 060	7 777 333	20%
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	49,5%	48,1%	1,4%
Ärentaablus (äri kasum/netokäive)	40,0%	38,8%	1,3%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	31,5%	26,7%	4,8%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	18,7%	18,0%	0,7%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	4,2%	3,3%	0,9%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,01	0,04	-0,03
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	24,5%	20,1%	4,4%

AS Tasku Keskus müügitulu oli 2015.aastal 5 070 453 eurot (2014: 4 815 315 eurot) ning puhaskasum 1 559 727 eurot (2014: 1 286 237 eurot).

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 7 töötajat (2014: 8 töötajat), töötasudeks arvestati koos sotsiaalmaksuga kokku 199 638 eurot (2014: 188 849 eurot).

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline ning ettevõtte juhatus on alates 01.09.2015 üheliikmeline (2014: kaheliikmeline). Juhatusel liikmetele arvestati aruandeaastal tasu 53 920 eurot (2014: 65 668 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2014: ei makstud).

Olulised sündmused 2015. aastal

Aruandeaasta olulisemaks muutuseks Tasku keskuses oli peasissepääsuga külgnevale aatriumi osale vahelae ehitamine, mille tulemusel laienes kohvik Cookbook, lisandusid uued toidukohad Da Vinci Pasta & Pizza, Chopsticks ning Caffeine, keskuses tegutsev lillekauplus vahetas nii asukohta kui kauplusepidajat, avati uuendatud Make Up Store. Taskus avasid poe Jardin Lilled, Ivo Nikkolo, The Body Shop, Oomipood, kauplusi uuendasid ja suuremale äripinnale kolisid Expressions ja Sokisahtel.

Lähtuvalt külastajatelt saadud tagasisidest ja vajadusest uuenduste järele on arendatud keskuse igapäevaseks toimimiseks vajalikke tugiteenuseid - uuendati keskuse viidasüsteem ja majajuhid, parandati oluliselt valgustust keskuse üldaladel ja parkimismajas, avati ema-lapse tuba.

Tasku keskuse külastatavus on eelmise aastaga võrreldes olnud mõnevõrra madalam (ca 2%), mis on peamiselt seletatav pikalt kestnud tee- ja ehitustöödega keskuse vahetus ümbruses. Keskuse kogukäive on seevastu 8% kasvanud ja suurenenud on ka ostude arv. Käibe kasvu seletavad üldine kõrge tööhõive tase ja pidevalt kasvanud töötasu.

Tasku keskus on kandnud sotsiaalset vastutust, osaledes erinevates projektides ja programmides. Alates 2010. aastast on Tasku algatusel ja toel tunnustatud Tartu linnaga seotud inimesi, kes oma töö või teoga on andnud märkimisväärse panuse Tartu linna arengu, tutvustamise või tunnustamise heaks. Tasku keskuse Riia tänava poolisel küljel asuval Tartu Teerajajate alleel on aruandeaastaks kokku 18 paari väärivate tartlaste pronksi valatud jalajälgi. Allee saab iga-aastast täiendust ka edaspidi. 2014. aasta lõpul alustas Tasku keskus sotsiaalse projektiga, mille abil panustatakse koolielu turvalisemaks muutumisele. Heategevusprojekti raames kogutud tuluga helkurite müügist toetati ja toetatakse edaspidigi Tartu linna koolide osalemist Kiusamisvaba Kooli (KiVa) programmis. Eesmärk on aidata programmil jõuda kõikidesse Tartu koolidesse. Tasku keskuses korraldatud heategevuslik müük Tartu koolide toetuseks KiVa programmis osalemiseks tunnustati Tartu linna korraldatud rahvahääletusel Tartu 2015. aasta kõige laste- ja noortesõbralikumaks teoks. Tasku keskus on ka tuntud ning tunnustatud näituse- ja kontserdipaik, keskuses on toimunud palju erinevaid kultuurisündmusi.

Arengusuunad aastaks 2016:

2016. aasta Tartu kaubanduses tuleb väljakutseid pakkuv. Tasku keskuse läheduses Riia 2 kinnistul avatakse 2016.a mais uus keskus, kus alustavad kauplemisega Tartu turul uued globaalse haardega kiirmoebrandid. Tallinna viimaste aastate trendi põhjal võib eeldada, et konkurents kaubanduses suureneb hüppeliselt ja oluliselt kiiremas tempos kui jaekaubanduse üldine kasv. Seega võib 2016.a teisel poolaastal tekkida olukord, kus seoses kaubanduspindade mahu suurenemisega Tartu kesklinnas ka Tasku keskuse külastatavus pigem tõuseb, kuid tõus ei pruugi väljenduda käibenumbrites. Positiivne on, et ilmselt muutub Tartu kesklinn atraktiivseks ka seni vaid äärelinna keskusi külastanud ostjate jaoks, mis kolme kesklinnas tegutseva keskuse lähedust arvestades toob uusi ostusooviga külastajaid ka Taskusse.

2016. aastal on fookuses Tasku laienduse ettevalmistamine. Tiheneva konkurentsi tingimustes on laienduse võtmesõnadeks hästi läbimõeldud ja teostatud lahendused, kus lisaks kaubanduspindadele on oluline osa ka toitlustusel, teenustel ja büroopindadel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 136	1 509	
Nõuded ja ettemaksed	389 413	344 176	2
Varud	7 642	2 856	4
Kokku käibevara	399 191	348 541	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	81 953	129 258	3
Kinnisvarainvesteeringud	37 533 720	38 130 703	6
Materiaalne põhivara	938	203	7
Immateriaalne põhivara	19 708	12 618	8
Kokku põhivara	37 636 319	38 272 782	
Kokku varad	38 035 510	38 621 323	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	26 944 479	8 935 715	10
Võlad ja ettemaksed	665 301	587 021	11
Kokku lühiajalised kohustused	27 609 780	9 522 736	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 088 670	21 321 254	10
Kokku pikaajalised kohustused	1 088 670	21 321 254	
Kokku kohustused	28 698 450	30 843 990	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 917 300	1 917 300	13
Ülekurss	3 004 154	3 004 154	
Kohustuslik reservkapital	191 730	108 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 664 149	1 461 542	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 559 727	1 286 237	
Kokku omakapital	9 337 060	7 777 333	
Kokku kohustused ja omakapital	38 035 510	38 621 323	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	5 070 453	4 815 315	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 558 836	-2 497 464	16
Brutokasum (-kahjum)	2 511 617	2 317 851	
Turustuskulud	-340 228	-307 429	17
Üldhalduskulud	-163 292	-152 755	18
Muud äritulud	22 372	9 049	15
Muud ärikulud	-236	-383	
Ärikasum (kahjum)	2 030 233	1 866 333	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 780	6 705	
Intressikulud	-474 497	-581 148	20
Muud finantstulud ja -kulud	-789	-5 653	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 559 727	1 286 237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 559 727	1 286 237	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 413 504	5 926 492
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 033 478	-2 864 141
Väljamaksed töötajatele	-117 195	-110 743
Muud rahavood äritegevusest	-104 160	-98 347
Kokku rahavood äritegevusest	3 158 671	2 853 261
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 770	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-497 947	-229 730
Antud laenude tagasimaksed	45 773	42 055
Laekunud intressid	6 261	7 055
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-457 683	-180 620
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 736 801	-5 323 749
Arvelduskrediidi saldo muutus	-487 019	2 101 558
Makstud intressid	-475 752	-790 308
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-789	-1 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 700 361	-2 713 499
Kokku rahavood	627	-40 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 509	42 367
Raha ja raha ekvivalentide muutus	627	-40 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 136	1 509

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	1 917 300	3 004 154	0	1 569 642	6 491 096
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 286 237	1 286 237
Muutused reservides	0	0	108 100	-108 100	0
31.12.2014	1 917 300	3 004 154	108 100	2 747 779	7 777 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 559 727	1 559 727
Muutused reservides	0	0	83 630	-83 630	0
31.12.2015	1 917 300	3 004 154	191 730	4 223 876	9 337 060

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tasku Keskus 2015. 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna 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. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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 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 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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	340 599	340 599	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	351 091	351 091	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 492	-10 492	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 566	1 566	0	0	
Muud nõuded	129 201	47 248	81 953	0	
Laenu nõuded	129 201	47 248	81 953	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 366	389 413	81 953	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	293 364	293 364	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	300 373	300 373	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 009	-7 009	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 042	5 042	0	0	
Muud nõuded	174 973	45 715	129 258	0	
Laenu nõuded	174 973	45 715	129 258	0	
Ettemaksed	55	55	0	0	
Muud makstud ettemaksed	55	55	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	473 434	344 176	129 258	0	

Seisuga 31.12.2015.a on ASil Tasku Keskus järgnevad nõuded teiste osapoolte vastu:

1. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 129 201 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).

2014.a võrreldavad andmed:

1. Nõue üürniku vastu ehitustööde maksumuse osas laenujäägiga 174 973 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).

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	351 091	300 373	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 492	-7 009	
Kokku nõuded ostjate vastu	340 599	293 364	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-7 009	-9 475	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	88	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 984	-2 384	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 413	4 850	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-10 492	-7 009	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	6 181	1 891
Varud	6 181	1 891
Müügiks ostetud kaubad	1 461	965
Kokku varud	7 642	2 856

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	3 443	0	3 634
Sotsiaalmaks	0	6 654	0	6 605
Kohustuslik kogumispension	0	455	0	481
Töötuskindlustusmaksed	0	410	0	424
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	429	0	378
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	11 391	0	11 522

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	108 753	108 753
Amortisatsioonikulu	0	-1 090 675	-1 090 675
31.12.2014			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 859 663	44 755 602
Akumuleeritud kulum	0	-6 624 899	-6 624 899
Jääkmaksumus	4 895 939	33 234 764	38 130 703
Ostud ja parendused	0	511 506	511 506
Amortisatsioonikulu	0	-1 095 706	-1 095 706
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-12 783	-12 783
31.12.2015			
Soetusmaksumus	4 895 939	40 169 278	45 065 217
Akumuleeritud kulum	0	-7 531 497	-7 531 497
Jääkmaksumus	4 895 939	32 637 781	37 533 720

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 634 696	3 430 694
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 276 558	1 229 126

AS Tasku Keskus 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. Üüritulude prognoosimisel lisati üürihinna iga-aastaselt juurde kindel kasvuprotsent ning arvestati võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

2015. aastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud keskuse nn nurgaaatriumi väljaehitusse soetusmaksumusega 228 610 eurot;
2. Investeeringud uutesse üüripindadesse soetusmaksumusega 160 081 eurot;
3. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 98 435 eurot;
4. Keskusesse reklaam- jm inventari soetamine soetusmaksumusega 15 356 eurot.
5. Lõpetamata projektidena on 2015.a juurde lisandunud 9 024 euro eest Tasku laiendusega seotud kulud. Kokku lõpetamata projektina arvel

ehitus- ja projekteerimistööid 165 966 eurot.

Võrdlusandmed 2014. aastal tehtud ostude ja parenduste kohta:

1. Investeeringud uutesse üüripindadesse soetusmaksumusega 16 856 eurot;
2. Täiendavad investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 46 543 eurot;
3. Keskusesse inventari soetamine soetusmaksumusega 10 466 eurot.
4. Lõpetamata projektidena on 2014.a juurde lisandunud 34 888 euro eest Tasku laiendusega seotud kulusid. Kokku lõpetamata projektina arvel ehitus- ja projekteerimistööid 156 942 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	0	2 458	2 458
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 978	-1 978
Jääkmaksumus	0	0	480	480
Amortisatsioonikulu	0	0	-277	-277
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	0	832	832
Akumuleeritud kulum	0	0	-629	-629
Jääkmaksumus	0	0	203	203
Ostud ja parendused	1 023	1 023		1 023
Amortisatsioonikulu	-85	-85	-203	-288
31.12.2015				
Soetusmaksumus	1 023	1 023	0	1 023
Akumuleeritud kulum	-85	-85	0	-85
Jääkmaksumus	938	938	0	938

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	10 073	3 538	13 611
Akumuleeritud kulum	0	-934	-1 742	-2 676
Jääkmaksumus	0	9 139	1 796	10 935
Ostud ja parendused	0	246	3 240	3 486
Amortisatsioonikulu	0	-1 020	-783	-1 803
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	10 319	5 468	15 787
Akumuleeritud kulum	0	-1 954	-1 215	-3 169
Jääkmaksumus	0	8 365	4 253	12 618
Ostud ja parendused	6 086	0	4 661	10 747
Amortisatsioonikulu	-500	-1 046	-2 111	-3 657
31.12.2015				
Soetusmaksumus	6 086	10 319	10 129	26 534
Akumuleeritud kulum	-500	-3 000	-3 326	-6 826
Jääkmaksumus	5 586	7 319	6 803	19 708

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 634 696	3 430 694	14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 551 733	3 350 774	
1-5 aasta jooksul	9 737 062	7 771 947	
Üle 5 aasta	1 844 383	1 120 622	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	37 533 720	38 130 703	

Kokku	37 533 720	38 130 703	
--------------	-------------------	-------------------	--

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

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	131 765	132 000	16

AS Tasku Keskus on kasutusrendile võtnud emaettevõtja ASi Emajõe Ärikeskus kinnistul asuva ning emaettevõtja poolt ehitatud Tasku laienduse ehk nn "Kaubatänava".

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernisene arvelduskrediit	5 155 871	5 155 871			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	5 155 871	5 155 871					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	21 788 608	21 788 608	0	0	1,17%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
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	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	22 877 278	21 788 608	1 088 670	0			
Laenukohustused kokku	28 033 149	26 944 479	1 088 670	0			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernisene arvelduskrediit	5 642 890	5 642 890			3%	EUR	tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	5 642 890	5 642 890					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	20 581 733	1 525 649	19 056 084	0	0,89%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
Pangalaen Swedbankist	1 689 176	1 689 176	0	0	1,60%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2015
Pangalaen Swedbankist	1 254 500	78 000	1 176 500	0	1,37%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2016
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	24 614 079	3 292 825	21 321 254	0			
Laenukohustused kokku	30 256 969	8 935 715	21 321 254	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	4 895 939	4 895 939
Ehitised	32 637 781	33 234 764
Kokku	37 533 720	38 130 703

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes (31. detsembril 2014: eurodes).

Aruandeaastal pikendati AS Swedbanki laenulepingu ühe osamakse tähtaega. Seisuga 31.12.15 on kogu ühislaenu lõpptähtpäev 15.11.2016.a.

Ühislaenu kogulimiit on 37 712 290 eurot. Seisuga 31.12.15 on ühislaenu laenujääk 25 768 110 eurot, millest ASil Tasku Keskus on pangale tagasimaksmata osa 21 788 608 eurot (31.12.2014: ühislaenu jääk 27 827 260 eurot, Tasku Keskus AS osa 23 525 409 eurot).

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2015.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).

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2014.a.

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.
5. Ühishüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16, Tartu, hüpoteegisumma 25 768 110 eurot AS Swedbank kasuks - Estiko Investeeringute AS tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.
6. Ühishüpoteek kinnistule ja hoonestusõigusele Soola 8, Tartu, hüpoteegisumma 25 768 110 eurot AS Swedbank kasuks - AS Emajõe Ärikeskus tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.
7. Ühishüpoteek kinnistule Kõuni 7, Tartu, hüpoteegisumma 25 768 110 eurot AS Swedbank kasuks - AS Kesklinna Keskus tagab AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenu.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2014.a.

Info laenuhingutest seotud osapooltega on toodud lisas 22.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	340 246	340 246	0	0	
Võlad töövõtjatele	39 027	39 027	0	0	
Maksuvõlad	11 391	11 391	0	0	5
Muud võlad	22 001	22 001	0	0	
Intressivõlad	18 459	18 459	0	0	
Muud viitvõlad	3 542	3 542	0	0	
Saadud ettemaksed	252 636	252 636	0	0	
Muud saadud ettemaksed	252 636	252 636	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	665 301	665 301	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	302 704	302 704	0	0	
Võlad töövõtjatele	37 296	37 296	0	0	
Maksuvõlad	11 522	11 522	0	0	5
Muud võlad	23 256	23 256	0	0	
Intressivõlad	19 714	19 714	0	0	
Muud viitvõlad	3 542	3 542	0	0	
Saadud ettemaksed	212 243	212 243	0	0	
Muud saadud ettemaksed	212 243	212 243	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	587 021	587 021	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

AS-I Tasku Keskus on lepinguline kohustus Station Hotel AS ees kahe hoone Turu 2 ja Soola 6 vahelise ühendusgalerii väljaehituseks seoses detailplaneeringu järgse Tasku keskuse laiendusega. Kuivõrd antud hetkel puudub detailne projektdokumentatsioon ja ei ole lõplikult selge galerii ehitamise majanduslik otstarbekus ja maht, on nimetatud kohustuse maksumuse väljaselgitamiseks andmeid ebapiisavalt. Maksumuse saab määrata peale projektide valmimist ja galerii ehitamise vajaduse ja mahu selgumist.

Tasku Keskus AS juhtkond on seisukohal, et eelpool nimetatud kohustavast sündmusest ei ole 2015. aastal võimalik eraldist moodustada enne, kui kõik eraldisele omistatavad tingimused on täidetud.

Nõuete tagatiseks on seatud 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 2014.

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	1 917 300	1 917 300
Aktsiate arv (tk)	300	300
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 2015 moodustas 4 223 876 eurot (31. detsember 2014: 2 747 779 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 379 101 eurot (31. detsembril 2014: 2 198 223 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 844 775 eurot (31. detsembril 2014: 549 556 eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	5 070 453	4 815 315	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 070 453	4 815 315	
Kokku müügitulu	5 070 453	4 815 315	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 634 696	3 430 694	9
Kommunaal- ja haldusteenused	1 429 051	1 380 613	
Muud teenused	6 706	4 008	
Kokku müügitulu	5 070 453	4 815 315	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	22 041	7 999
Aruandeaastal laekunud lootusetud nõuded	0	1 050
Muud	331	0
Kokku muud äritulud	22 372	9 049

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 199	2 151	
Üür ja rent	131 765	132 000	9
Mitmesugused bürookulud	2 504	2 628	
Koolituskulud	130	259	
Tööjõukulud	68 764	62 046	19
Amortisatsioonikulu	1 095 706	1 090 746	6
Kulu varade väärtuse langusest	12 783	0	6
Haldus- ja kommunaalkulud	960 177	972 620	
Hoolduskulud	283 808	235 014	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 558 836	2 497 464	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	7 512	2 575	
Lähetuskulud	840	1 047	
Koolituskulud	1 604	1 044	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 334	4 476	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 896	8 237	
Tööjõukulud	62 330	61 135	19
Amortisatsioonikulu	3 769	1 803	7,8
Reklaami- ja turustuskulud	252 943	227 112	
Kokku turustuskulud	340 228	307 429	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Transpordikulud	4 148	3 403	
Mitmesugused bürookulud	15 707	13 535	
Lähetuskulud	1 934	4 053	
Koolituskulud	783	1 018	
Tööjõukulud	68 544	65 668	19
Amortisatsioonikulu	176	206	7,8
Juhtimiskulud	72 000	64 800	
Konsultatsiooniteenused	0	72	
Kokku üldhalduskulud	163 292	152 755	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	149 206	141 343
Sotsiaalmaksud	50 432	47 506
Kokku tööjõukulud	199 638	188 849
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	8

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	474 497	576 495
Muud intressikulud	0	4 653
Kokku intressikulud	474 497	581 148

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 203	5 933	1 050	7 378
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	363	1 276 186	3 992	6 910 695
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 751	92	10 237	336

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	207 715	26 692	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	325 930	39 556	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 562	331 228	0	0

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	269 378	12 083	0	2 396 686
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	480 570	53 865	2 101 557	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	77 054	315 833	0	1 319 993

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	53 920	65 668

Tasku Keskus AS kuulub 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 enamakstud 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, Robin Kinnisvara OÜ, E-Kaubamaja OÜ ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Seisuga 31.12.2015 on AS Tasku Keskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisisene krediitlimiit 5 180 000 eurot (2014: 5 700 000 eurot), millest kasutatud oli 5 155 871 eurot (2014: kasutatud 5 642 890 eurot), vt ka lisa 10.

Kontsernikonto krediitlimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summalt (2014: 3%) ning kohustistasu 1% aastas krediidi mittekasutamise eest (2014: 1%).

2015. aastal on seotud osapooled arvestanud laenulepingutest tulenevaid intresse summas 226 467 eurot (2014: 236 972 eurot).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisa 10.

Lisa 22 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.15 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb kahest asjaolust - sisemise arvelduskrediidi ja laenukohustuse kajastamisest lühiajalisena. Swedbank AS-ga sõlmitud laenulepingu järgi saabub laenukohustuse tagastamise lõpptähtpäev 15.11.2016. aastal (vt lisa 10). 2016. aastal on plaanis laenukohustus refinantseerida. Arvelduskrediidi leping on sõlmitud tähtajatuna ning see ei kuulu täies mahus tagastamisele 2016. 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: 04.02.2016

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KEERBERG	Juhatuse liige	04.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Tasku Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Tasku Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Tasku Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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

05. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 664 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 559 727
Kokku	4 223 876
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 223 876
Kokku	4 223 876

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 664 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 559 727
Kokku	4 223 876
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 223 876
Kokku	4 223 876

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3634696	71.68%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1435757	28.32%	Ei

Sidevahendid

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