

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: aktsiaselts Emajõe Ärikeskus

registrikood: 10171197

tänavatalu nimi, Soola 8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 7308300

faks: +372 7308301

e-posti aadress: arikeskus@arikeskus.ee

veebilehe aadress: www.arikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	14
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 9 Aktsiakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	17
Lisa 11 Muud äritulud	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 13 Turustuskulud	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Käendused, tagatised ja panditud varad	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	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 31.12.2015.a kuulub 97,3%-ti hoone kasulikust pinnast AS-ile Emajõe Ärikeskus (so 5 423 m² kasulikku pinda).

AS Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2015	2014
Käive	808 645	679 202
Puhaskasum (-kahjum)	2 102 568	1 776 484
Aktiva	18 303 335	16 186 451
Omakapital	18 226 556	16 123 990
Omakapitali rentaablus	12,24%	11,66%
(puhaskasum/ aasta keskmine omakapital) *100		
Varade rentaablus	12,19%	10,64%
(puhaskasum/aasta keskmised varad)*100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,01	5,49
(käibevarad/lühiajalised kohustused)*100		
Omakapitalimäär	99,58%	99,61%
(omakapital/varad)*100		

AS Emajõe Ärikeskus müügituluks kujunes 2015. aastal 808 645 eurot (2014: 679 202 eurot). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 582 698 eurot (2014: 482 512 eurot), kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 225 947 eurot (2014: 196 690 eurot).

Aruandeperioodil AS-s Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2014: ei olnud) ning juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2014: ei makstud). Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldus juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasuti Estiko AS-ile.

Olulised sündmused 2015

2015 majandusaasta oluline investeering oli büroohoone 9. korruse A-poolse 152,4m² osa soetamine. Seoses uute üürnike lisandumisega teostati parendustöid üüripindadel, sh võeti kasutusele büroopinnana senine saunakompleks. Kõik hoone üüripinnad on aruandeperioodi lõpuks kaetud üürilepingutega.

Arengusuunad aastaks 2016

2016 majandusaastal jätkatakse põhitegevusega, kuivõrd enamus üürilepinguid on sõlmitud pikemaks tähtajaks. Plaanis on jätkata tehnosüsteemide parendamist ja lähtuvalt klientide vajadustest teostatakse väiksemaid remonditöid üüripindadel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	434 693	286 456	
Nõuded ja ettemaksed	26 967	29 802	2
Varud	0	26 904	
Kokku käibevara	461 660	343 162	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 575 821	10 609 300	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 257 781	5 224 785	4
Materiaalne põhivara	8 073	9 204	5
Kokku põhivara	17 841 675	15 843 289	
Kokku varad	18 303 335	16 186 451	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	76 779	62 463	7
Kokku lühiajalised kohustused	76 779	62 463	
Kokku kohustused	76 779	62 463	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 597 750	1 597 750	9
Ülekurss	651 899	651 899	
Kohustuslik reservkapital	159 779	159 779	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 714 560	11 938 076	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 102 568	1 776 484	
Kokku omakapital	18 226 556	16 123 988	
Kokku kohustused ja omakapital	18 303 335	16 186 451	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	808 645	679 202	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-613 752	-586 124	12
Brutokasum (-kahjum)	194 893	93 078	
Turustuskulud	-7 436	-2 008	13
Üldhalduskulud	-60 408	-38 217	14
Muud äritulud	9 095	6 600	11
Muud ärikulud	-97	-918	
Ärikasum (kahjum)	136 047	58 535	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	1 966 521	1 722 135	3
Intressikulud	0	-64 103	
Muud finantstulud ja -kulud	0	59 917	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 102 568	1 776 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 102 568	1 776 484	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	994 224	934 391	
Muud äritegevuse tulude laekumised	0	2 796	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-444 816	-431 870	
Muud rahavood äritegevusest	-3 100	-3 186	
Kokku rahavood äritegevusest	546 308	502 131	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-398 071	-48 281	4
Antud laenude tagasimaksed	0	2 396 686	
Laekunud intressid	0	267 075	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-398 071	2 615 480	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-2 760 937	
Makstud intressid	0	-70 218	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-2 831 155	
Kokku rahavood	148 237	286 456	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	286 456	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	148 237	286 456	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	434 693	286 456	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	1 597 750	651 899	159 779	11 938 076	14 347 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 776 484	1 776 484
31.12.2014	1 597 750	651 899	159 779	13 714 560	16 123 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 102 568	2 102 568
31.12.2015	1 597 750	651 899	159 779	15 817 128	18 226 556

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 2015. 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.

Tütar- 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. 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 tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 1,8-35% 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 kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	5-56
Rajatised	3-56
Masinad ja seadmed	5-20
Muu inventar	3-20

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

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

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

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

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik:

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (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 amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

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 vahendatav kommunaalteenus (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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 ärioludele otsustele.

AS Emajõe Ärikeskus seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtjad;
- c) emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju AS Emajõe Ärikeskus ärioludele 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 373	20 373	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25 144	25 144	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 771	-4 771	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 594	6 594	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 967	26 967	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 424	22 424	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 424	22 424	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 378	7 378	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 802	29 802	0	0	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Tasku Keskus AS	7 806 185	1 559 727	9 365 912
Station Hotel AS	2 803 115	406 794	3 209 909
Kokku	10 609 300	1 966 521	12 575 821

2014. aasta võrdlusandmed: tütarettevõtjate kasum kapitaliosaluse meetodil kokku oli 1 722 135 eurot, millest:

1. Tasku Keskus AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 1 286 237 eurot,
2. Station Hotel AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 435 898 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	48 281	48 281
Amortisatsioonikulu	0	-357 221	-357 221
Muud muutused	0	-708	-708
31.12.2014			
Soetusmaksumus	66 582	8 414 251	8 480 833
Akumuleeritud kulum	0	-3 256 048	-3 256 048
Jääkmaksumus	66 582	5 158 203	5 224 785
Ostud ja parendused	0	398 071	398 071
Amortisatsioonikulu	0	-355 053	-355 053
Muud muutused	0	-10 022	-10 022
31.12.2015			
Soetusmaksumus	66 582	8 802 300	8 868 882
Akumuleeritud kulum	0	-3 611 101	-3 611 101
Jääkmaksumus	66 582	5 191 199	5 257 781

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	582 698	482 512
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-247 546	-226 794

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 2015 investeeriti büroohoonesse summas 398 071 eurot. Invensteering koosnes:

*büroohoone 9.korruse A-pole (152,4m²)soetus, investeering büroohoone üüripindadesse, veepuhastusseadme ning jahutusseadme kompressori soetus - kokku soetusmaksumuses 396 974 eurot;

*lõpetamata projektidena on 2015.a juurde lisandunud 1097 eurot. Kokku on lõpetamata projektina arvel 7937 eurot.

Aastal 2014 investeeriti büroohoonesse summas 48 281 eurot. Investeering koosnes:

*investeeringud büroohoone üüripindadesse soetusmaksumusega 39 221 eurot,

*kliimaseadmete lülitussüsteemi automatiseerimine soetusmaksumusega 2 220 eurot,

*lõpetamata projektina on arvel Tasku laiendusega seotud ehitus- ja projekteerimistööd summas 6 840 eurot.

Aruandeaastal kanti maha kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses 96 226 eurot (2014: 1 823 eurot).

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-541	-1 401	0	-1 942
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-4 057	-57 419	-88 866	-150 342
Jääkmaksumus	0	9 204	0	9 204
Amortisatsioonikulu	0	-1 131	0	-1 131
31.12.2015				
Soetusmaksumus	4 057	66 623	88 866	159 546
Akumuleeritud kulum	-4 057	-58 550	-88 866	-151 473
Jääkmaksumus	0	8 073	0	8 073

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	582 698	482 512
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	635 519	554 677
1-5 aasta jooksul	545 334	642 368
Üle 5 aasta	31 010	85 242
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	5 257 781	5 224 785
Kokku	5 257 781	5 224 785

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 7 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	31 122	31 122	0	0	
Maksuvõlad	11	11	0	0	8
Muud võlad	38 119	38 119	0	0	
Võlad seotud osapooltele	7 527	7 527	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	76 779	76 779	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 173	29 173	0	0	
Maksuvõlad	9	9	0	0	8
Muud võlad	27 799	27 799	0	0	
Võlad seotud osapooltele	5 482	5 482	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	62 463	62 463	0	0	

Real muud võlad on kajastatud üürnike poolt tasutud üürilepingu järgseid tagatismakseid summas 38 119 eurot (31.12.2014: 27 799 eurot). Tasaarveldamine toimub üüriperioodi lõppemisele eelnevate kuudega.

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11	9

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp (vt lisa 17). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata. Grupi esindusisikuks on AS Estiko, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamikstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab AS Emajõe Ärikeskus käibemaksukohustust bilansireal Võlad ja ettemaksed real Võlad seotud osapoolte vastu (vt lisa 7), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastata.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 31.12.2015 on 15 817 128 eurot (31.12.2014: 13 714 560 eurot).

Dividende on võimalik maksta 12 653 702 eurot (31.12.2014: 10 971 648 eurot).

Dividendidega kaasnev tulumaks on 3 163 426 eurot (31.12.2014: 2 742 912 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	808 645	679 202
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	808 645	679 202
Kokku müügitulu	808 645	679 202
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	582 698	482 512
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	225 947	196 690
Kokku müügitulu	808 645	679 202

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	9 095	6 600
Kokku muud äritulud	9 095	6 600

Muude äritulude all on kajastatud aruandeaastal laekunud ebatõenäoliseid arveid summas 9 095 eurot (2014: 6 600 eurot).

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	356 184	358 622	4,5
Kahjum mahakantud kinnisvarainvesteeringutelt	10 022	708	4,5
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	247 546	226 794	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	613 752	586 124	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 772	0
Muud	2 664	2 008
Kokku turustuskulud	7 436	2 008

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	25	70	
Muud	18 383	2 147	
Juhtimiskulud	42 000	36 000	17
Kokku üldhalduskulud	60 408	38 217	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2015. aastal AS-il Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud (2014: ei olnud). Juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud (2014: ei makstud).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	0	59 917	17
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	59 917	

Lisa 17 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	5 932	1 203	7 378	1 050
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	662	6 324	0	4 432
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	252	1 318	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	26 692	220 916	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 141	28 432	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 776	13 093	0	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	24 361	221 733	2 396 686	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 190	40 457	0	2 760 937
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 111	1 098	0	0

ASi Emajõe Ärikeskus arvelduskonto AS-is Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-le Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe 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.

Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatele anda kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti. Kontsernikonto krediidilimiidi intressimäär on 3% aastas kasutatud summal (2014: 3%) ning kohustistasu 1% aastas krediidid mittekasutamise eest (2014: 1%).

Seisuga 31.12.2015 laenuõudeid ega laenukohustusi seotud osapoolte vastu ei olnud (seisuga 31.12.2014: ei olnud).

2015.aastal laenulepingutest tulenevaid intressikuluseid ei arvestatud (2014: 64 103 eurot).

2015.aastal laenulepingutest tulenevaid intressituluseid ei arvestatud (2014: 59 917 eurot).

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp, kuhu kuuluvad AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS 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 enamiksumma käibemaksusumma (täiendav info lisas 8).

Lisa 18 Käendused, tagatised ja panditud varad

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2015.a. järgmised käendused:

*AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 25 768 110 eurot (31.12.2014: laenujääk 27 827 261 eurot).
Nimetatud käendus kehtis ka seisuga 31.12.2014.a.

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2015.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 Keslinna Keskus kinnistud).
3. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, hüpoteegisumma 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Keslinna 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 Keslinna Keskus, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel kinnistud).

Seisuga 31.12.2014 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2016

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	12.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus 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 4 kuni 20, 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 Emajõe Ärikeskus 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

15. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	15.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 714 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 102 568
Kokku	15 817 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 817 128
Kokku	15 817 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 714 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 102 568
Kokku	15 817 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 817 128
Kokku	15 817 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	582698	72.06%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	225947	27.94%	Ei

Sidevahendid

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