

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: aktsiaselts Tasku Keskus

registrikood: 11105067

tänav ja maja number: Turu tn 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 737 1000

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.tasku.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Kasutusrent	16
Lisa 6 Laenukohustised	17
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 9 Aktsiakapital	20
Lisa 10 Müügitulu	20
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 12 Turustuskulud	21
Lisa 13 Üldhalduskulud	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Seotud osapooled	22
Lisa 16 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

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:

Olla eelistatuim kohtumispaike Tartus. Olla ihaldatuim koostööpartner ning usaldusväärseim investeerimispaik. Anda oma panus Tartu linnasüdame atraktiivsemaks muutmiseks.

TASKU VÄÄRTUSED:

KLIENDIKESKSUS - reageerime kiiresti, peame kliendi vajadusi kõige tähtsamaks, kõik tegevused, mida teeme, on kantud põhimõttest, et meie kliendi olukord oleks parem turu keskmisest.

KAASAEKSUS - keskkond, milles tegutseme, on pidevas arengus, käime ajaga kaasas, jälgime ja kohandame kaasaegseid mõtteviise ja tehnoloogiaid oma klientide heaoluks.

AUSUS - ei anna katteta lubadusi, loome sellega aluse pikaajalisele austavale suhtele.

KOOSTÖÖ - koostöös saavutame ühised eesmärgid.

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-korruselise 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 toidlustuspinnana. Emajõe Ärikeskuse büroohoone ja Tasku keskus on omavahel ühendatud, kaubatänavaga kaubanduspind on 2000 m². 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.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2018	2017	+/-
Müügitulu	4 908 811	5 317 809	-8%
Puhaskasum	1 665 900	1 853 627	-10%
Omakapital	14 803 125	13 137 225	13%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)	48%	52%	-4%
Äirentaablus (ärikasum/müügitulu)	39%	41%	-2%

Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	34%	35%	-1%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)	5,1%	5,1%	-0,1%
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	15%	15%	-4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,21	0,08	0,13
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	37,4%	36,5%	0,9%

AS Tasku Keskus müügitulu oli 2018.aastal 4 908 811 eurot (2017: 5 317 809 eurot) ning puhaskasum 1 665 900 eurot (2017: 1 853 627 eurot).

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 7 töötajat (2017: 9 töötajat), aruandeaasta tööjõukulud olid 144 363 eurot (2017: 210 381 eurot).

2018.a juulikuus toimusid muudatused AS Tasku Keskus nõukogu liikmete hulgas, senine nõukogu kutsuti tagasi ning ettevõtte nõukokku valiti uued liikmed. 01.08.2018 vahetus ka juhatus.

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline ning ettevõtte juhatus on üheliikmeline (2017: nõukogu kolmeliikmeline, juhatus üheliikmeline). Juhatusel liikmele arvestati aruandeaastal tasu 16 461 eurot (2017: 29 856 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud (2017: ei arvestatud ega makstud).

Olulised sündmused 2018. aastal

Aruandeaasta alguses lõpetati 2017. aasta sügisel alanud ulatuslikud renoveerimistööd kinokeskuses Cinamon, mille käigus uuendati kõik kinosaalid ning üldala. Aasta lõpus sai Tasku Keskuse parkla täies mahus uue LED valgustuse, mis peale säästlikkuse parandas oluliselt ka parkla üldmuljet. Samuti vahetati välja kõikide I korruse sissepääsude õhkkardinad, mis aitavad paremini hoida küllastajate ning kaupluste töötajate jaoks sobivat sisetemperatuuri. Renoveeriti ka bürookorruste üldalad.

Uute tulijatena avasid aruandeaastal Tasku Keskuses oma kauplused Ahhaa Keskus ja Nicorex Baltic, toidukohtadest lisandusid mehhiko kööki pakkuv Burro ning gurmee hot-dogi kohvik Kuum Krants.

Tasku keskuse küllastatavus oli 2018. aastal praktiliselt võrdne 2017. aastaga (-0,2%), kusjuures aasta teine pool oli oluliselt edukam kui jõuti korra ka poole miljoni küllastajani kalendrikuus. Keskuse kaubanduse üürnike kogukäive oli 2% väiksem kui 2017. aastal, mis oli ka üldine trend Eesti kaubanduskeskustes – keskmiselt kukkus kaubanduskeskuste käive aastaga - 0,5%.

Juulis toimusid muudatused AS Tasku Keskus nõukogu liikmete hulgas ning 01.08.2018 vahetus ka juhatus.

Tasku keskus on alati toetanud mitmeid heategevuslikke ning ühiskonda ja meie ümbrust väärtustavaid projekte. Kaks kõige suuremat projekti, millega Tasku keskus täna seotud on, on kiusamisvaba koolikeskkonna toetamine Tartu koolides ja silmapaistvaid tartlasi tunnustav Tartu Teerajajate Allee.

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 24 paari väärivate tartlaste pronksi valatud jalajälgi, uuteks tunnustatuteks said Andres Dvinjaninov ja Peeter Volkonski. Allee saab iga-aastast täiendust ka edaspidi. 2014. aasta lõpul alustas Tasku keskus sotsiaalse projektiga, mille abil panustatakse koolielu turvalisemaks muutmisel. Heategevusprojekti raames kogutud tuluga temaatiliste kaarditaskute müügist toetati ja toetatakse edaspidigi Tartu linna koolide osalemist Kiusamisvaba Kooli (KiVa) programmis. Eesmärk on aidata programmil jõuda kõikidesse Tartu koolidesse. Tasku keskus on ka tuntud ning tunnustatud näituse- ja kontserdipaik, keskkuses on toimunud palju erinevaid kultuurisündmusi.

Arengusuunad 2019. aastaks:

Makromajanduslikus vaates on analüütikud 2019. aasta osas pigem äraootaval seisukohal. Rahandusministeeriumi hinnangul võib 2019. aasta majanduskasvuks kujuneda 3%, kuid samas prognoositakse, et tarbijate ostukäitumine on säästlik. Tarbijahinnaindeksi (THI) kasvu prognoositakse samas suurusjärgus nagu viimastel aastatel ehk 3,3%. Jätkub palgasurve, mis kaubanduse ja teenindussektori vaates tekitab veelgi suuremaid probleeme tööjõu leidmisel. Globaalses vaates võivad ohtu tekitada USA-Hiina Kaubandussõda ning Brexit, kuid nende mõju on Eesti kaubandussektorile raske hinnata. Juhul kui tarbijate kindlustunne peaks langema, siis väheneb kindlasti esimesena kallimate kaupade tarbimine. Kokkuvõtteks – olulist langust kaubanduses keegi ei ennusta aga kulutustesse tuleb suhtuda konservatiivselt.

Kaubanduskeskuste turg Tallinnas on hetkel turbulentne. 2018.aasta lõpus Tallinnas avatud T1 Mall ja peagi avatav Porto Franco tahavad saada oma osa ning selles vaates peaks 2019. aasta andma vastuse, kas jätkub kliente kõigile või tuleb kellelgi hakata turult lahkumise või ümberprofileerumise peale mõtlema hakata. Tartu keskuste osas suuri muutusi ei toimu, veebruaris avatakse Eedeni keskuse uuenduse viimane etapp, mis oluliselt Tasku Keskust ei tohiks mõjutada. Keskused pööravad üha rohkem tähelepanu meelelahutuse ja mitmekesise toitlustuse pakkumisele, kuid peab arvestama, et languse puhul loobub tarbija ühena esimestest just nendest kulutustest. Seega multifunktsionaalne üürnike kooslus tagab ka riskide hajutamise.

2019. aastal üürnike koosluse osas suuri muudatusi plaanis ei ole, käimas on läbirääkimised mõningate uute brändide toomiseks keskusesse, et suurendada klientide valikuvõimalusi. Samuti planeerivad mitmed kauplused läbi viia värskenduskuuri. Ette võetakse Tasku sisepindade suuremahuline uuendamine eesmärgiga anda keskusele juurde valgust ja õhulisust – kauplused saavad uued klaasfassaadid, vahetusse lähevad peakoridori põrand, I ja II korruse üldalad ning välisperimeeter saab uue valgustuse. Tehnilistest süsteemidest renoveeritakse kogu keskuse üldalade helisüsteem ja turvakaamerate lahendus. Lisaks teostatakse veel mitmeid väiksemaid ettevõtmisi, et kokkuvõttes tagada oma külastajatele kõrgel tasemel kliendikogemus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 448 633	1 815	
Nõuded ja ettemaksed	3 295 421	264 672	2
Varud	451	195	
Kokku käibevarad	4 744 505	266 682	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 836 800	35 708 325	4
Materiaalsed põhivarad	1 315	464	
Immateriaalsed põhivarad	14 992	23 465	
Kokku põhivarad	34 853 107	35 732 254	
Kokku varad	39 597 612	35 998 936	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 356 028	2 865 449	6
Võlad ja ettemaksed	578 463	593 038	7
Kokku lühiajalised kohustised	22 934 491	3 458 487	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 859 996	19 403 224	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 859 996	19 403 224	
Kokku kohustised	24 794 487	22 861 711	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	1 917 300	1 917 300	9
Ülekurss	3 004 154	3 004 154	
Kohustuslik reservkapital	191 730	191 730	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 024 041	6 170 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 665 900	1 853 627	
Kokku omakapital	14 803 125	13 137 225	
Kokku kohustised ja omakapital	39 597 612	35 998 936	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 908 811	5 317 809	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 547 267	-2 576 221	11
Brutokasum (-kahjum)	2 361 544	2 741 588	
Turustuskulud	-262 160	-346 542	12
Üldhalduskulud	-171 403	-203 548	13
Muud äritulud	760	1 539	
Muud ärikulud	-12	-16	
Ärikasum (kahjum)	1 928 729	2 193 021	
Intressitulud	15 953	190	
Intressikulud	-274 902	-339 584	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 880	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 665 900	1 853 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 665 900	1 853 627	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 233 905	6 719 426	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 931 299	-3 033 085	
Väljamaksed töötajatele	-117 157	-122 433	
Muud rahavood äritegevusest	-106 183	-109 487	
Kokku rahavood äritegevusest	3 079 266	3 454 421	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 320	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-274 168	-285 883	4
Antud laenude tagasimaksed	0	81 909	
Laekunud intressid	12 677	190	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-264 811	-203 784	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 880 000	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-916 976	-849 776	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	-5 046 469	-2 056 155	15
Makstud intressid	-281 312	-343 926	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 880	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 367 637	-3 249 857	
Kokku rahavood	1 446 818	780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 815	1 035	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 446 818	780	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 448 633	1 815	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 917 300	3 004 154	191 730	6 170 414	11 283 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 853 627	1 853 627
31.12.2017	1 917 300	3 004 154	191 730	8 024 041	13 137 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 665 900	1 665 900
31.12.2018	1 917 300	3 004 154	191 730	9 689 941	14 803 125

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tasku Keskus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Tasku Keskus on koostanud keskmise suurusega ettevõtja täismahus aastaaruande.

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

Nõuetena 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 nüüdsväärtusest. 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 vähendamisena. 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 ebatõenäoliselt 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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 akumuleeritud 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 7-50%.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud 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 33%

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 akumuleeritud 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 10-33%

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, 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 kohustise 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 kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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. Kõrvalkulude vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kõrvalkulud (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

Ettevõtte tulumaks

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.

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 äriliste otsustele. ASI Tasku Keskus seotud osapoolteks on:

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

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	257 578	257 578	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	328 010	328 010	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 432	-70 432	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 037 621	3 037 621	0	0	15
Ettemaksed	222	222	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	222	222	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 295 421	3 295 421	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	244 341	244 341	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	308 304	308 304	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-63 963	-63 963	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 331	20 331	0	0	15
Ettemaksed	0	0	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	264 672	264 672	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	56	236
Üksikisiku tulumaks	1 400	2 707
Sotsiaalmaks	2 952	5 259
Kohustuslik kogumispension	179	374
Töötuskindlustusmaksed	215	322
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 802	8 898

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	4 895 939	40 231 433	45 127 372
Akumuleeritud kulum	0	-8 565 132	-8 565 132
Jääkmaksumus	4 895 939	31 666 301	36 562 240
Ostud ja parendused	0	293 787	293 787
Amortisatsioonikulu	0	-1 124 432	-1 124 432
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-23 270	-23 270
31.12.2017			
Soetusmaksumus	4 895 939	40 224 529	45 120 468
Akumuleeritud kulum	0	-9 412 143	-9 412 143
Jääkmaksumus	4 895 939	30 812 386	35 708 325
Ostud ja parendused	0	248 011	248 011
Amortisatsioonikulu	0	-1 087 993	-1 087 993
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-31 543	-31 543
31.12.2018			
Soetusmaksumus	4 895 939	39 399 331	44 295 270
Akumuleeritud kulum	0	-9 458 470	-9 458 470
Jääkmaksumus	4 895 939	29 940 861	34 836 800

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 501 304	3 856 693
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 247 124	1 262 911

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

Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglasel väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

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

2018. aastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud keskuse üüri-ja üldpindadesse soetusmaksumusega 147 169 eurot;
2. Investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 74 310 eurot;
3. Keskusesse reklaam- jm inventari soetamine soetusmaksumusega 21 921 eurot;

4. Lõpetamata projektidena on 2018.a juurde lisandunud 4 611 euro eest Tasku laiendusega seotud kulusid. Kokku lõpetamata projektina arvel ehitus- ja projekteerimistööid 289 906 eurot.

Võrdlusandmed 2017. aastal tehtud ostude ja parenduste kohta:

1. Investeeringud keskuse üüri-ja üldpindadesse soetusmaksumusega 138 344 eurot;
2. Investeeringud tehnosüsteemidesse soetusmaksumusega 46 344 eurot;
3. Keskusesse reklaam- jm inventari soetamine soetusmaksumusega 7 488 eurot;
4. Lõpetamata projektidena on 2017.a juurde lisandunud 101 611 euro eest Tasku laiendusega seotud kulusid. Kokku lõpetamata projektina arvel ehitus- ja projekteerimistööid 285 295 eurot.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 501 304	3 856 693	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 243 035	3 165 712	
1-5 aasta jooksul	7 320 039	7 271 816	
Üle 5 aasta	754 496	1 116 945	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	34 836 800	35 708 325	
Kokku	34 836 800	35 708 325	

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

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrendikulu	147 141	131 597	11

AS Tasku Keskus on kasutusrendile võtnud emajõe ASi Emajõe Ärikeskus kinnistul asuva ning emajõe ASi poolt ehitatud Tasku laienduse ehk nn "Kaubatänava". Täiendavalt on kasutusrendile võetud büroohoone Soola 8 asuv 11. korruse büroopind.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene arvelduskrediit	0	0			2,2%	EUR	tähtajatu	
Pangalaen Swedbankist	2 812 800	2 812 800			1,19%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2019	15
Lühiajalised laenud kokku	2 812 800	2 812 800						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen Swedbankist	19 403 224	19 403 224	0	0	1,15%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2019	
Pangalaen Swedbankist	2 000 000	140 004	1 859 996	0	1,20%+6 kuu Euribor	EUR	18.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	21 403 224	19 543 228	1 859 996	0				
Laenukohustised kokku	24 216 024	22 356 028	1 859 996	0				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernisene arvelduskrediit	2 015 673	2 015 673			3%	EUR	tähtajatu	15
Lühiajalised laenud kokku	2 015 673	2 015 673						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen Swedbankist	20 253 000	849 776	19 403 224	0	1,15%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2019	
Pikaajalised laenud kokku	20 253 000	849 776	19 403 224	0				
Laenukohustised kokku	22 268 673	2 865 449	19 403 224	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	4 895 939	4 895 939
Ehitised	29 940 861	30 812 386
Kokku	34 836 800	35 708 325

Kõik ettevõtte võlakohustised on eurodes (31. detsembril 2017: eurodes).

Aruandeaastal tagastati laenugraafiku alusel laenu põhiosa makseid summas 916 976 eurot (2017: 849 776 eurot) ning tasuti intresse summas 251 577 eurot (2017: 241 506 eurot).

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2018.a on panditud järgmised AS Tasku Keskus varad:

1. Hüpoteek kinnistule Turu 2, Soola 4a, Tartu, hüpoteegisumma 39 912 825 eurot AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Station Hotel, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus kinnistud).

2. 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 2017.a.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjad tagavad AS Tasku Keskus laenu järgnevalt:

1.Hüpoteek kinnistule Tehase 16, Tartu,
hüpoteegisumma 40 104 559 eurot AS Swedbank kasuks - kinnistu omanik Estiko Investeeringute AS.

2.Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14, Tartu,
hüpoteegisumma 40 200 427 eurot AS Swedbank kasuks - kinnistu omanik Estiko Investeeringute AS.

3.Hüpoteek kinnistule ja hoonestusõigusele Soola 8, Tartu,
hüpoteegisumma 43 427 965 eurot AS Swedbank kasuks - kinnistu omanik AS Emajõe Ärikeskus.

4.Hüpoteek kinnistule Küüni 7, Tartu,
hüpoteegisumma 42 149 732 eurot AS Swedbank kasuks - kinnistu omanik AS Kesklinna Keskus.

5. Hüpoteek kinnistule Soola 6, Tartu,
hüpoteegisumma 39 912 825 eurot AS Swedbank kasuks - kinnistu omanik AS Station Hotel.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2017.a.

Info laenuhingutest seotud osapooltega on toodud lisas 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	216 251	216 251	0	
Võlad töövõtjatele	14 200	14 200	0	
Maksuvõlad	4 802	4 802	0	3
Muud võlad	2 285	2 285	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	2 285	2 285	0	
Saadud ettemaksed	340 925	340 925	0	
Muud saadud ettemaksed	340 925	340 925	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	578 463	578 463	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	242 008	242 008	0	
Võlad töövõtjatele	63 695	63 695	0	
Maksuvõlad	8 898	8 898	0	3
Muud võlad	10 031	10 031	0	
Intressivõlad	6 409	6 409	0	
Muud viitvõlad	3 622	3 622	0	
Saadud ettemaksed	268 406	268 406	0	
Muud saadud ettemaksed	268 406	268 406	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	593 038	593 038	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 751 953	6 419 233
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 937 988	1 604 808
Kokku tingimuslikud kohustised	9 689 941	8 024 041

ASil Tasku Keskus on lepinguline kohustis 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 kohustise maksumuse väljaselgitamiseks andmeid ebapiisavalt. Maksumuse saab määrata peale projektide valmimist ja galerii ehitamise vajaduse ja mahu selgumist.

AS Tasku Keskus juhtkond on seisukohal, et eelpool nimetatud kohustavast sündmusest ei ole 2018. aastal võimalik eraldist moodustada enne, kui kõik eraldisele omistatavad tingimused on täidetud.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 908 811	5 317 809	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 908 811	5 317 809	
Kokku müügitulu	4 908 811	5 317 809	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 501 304	3 856 693	5
Kõrvalkulud ja haldusteenused	1 402 892	1 457 430	
Muud teenused	4 615	3 686	
Kokku müügitulu	4 908 811	5 317 809	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 198	1 019	
Transpordikulud	600	0	
Üür ja rent	147 191	131 597	5
Mitmesugused bürookulud	4 370	3 898	
Koolituskulud	115	206	
Tööjõukulud	59 886	69 240	14
Amortisatsioonikulu	1 085 630	1 118 881	4
Kulu varade väärtuse langusest	31 543	23 270	4
Kõrval- ja halduskulud	916 092	933 652	
Hoolduskulud	300 642	294 458	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 547 267	2 576 221	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	6 494	7 100	
Koolituskulud	1 097	286	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 508	7 232	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 469	32 673	
Tööjõukulud	64 714	60 717	14
Amortisatsioonikulu	13 651	18 753	4
Reklaami- ja turustuskulud	163 227	219 781	
Kokku turustuskulud	262 160	346 542	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Transpordikulud	6 876	2 203	
Mitmesugused bürookulud	20 851	14 021	
Lähetuskulud	0	642	
Koolituskulud	1 953	904	
Tööjõukulud	19 763	80 424	14
Amortisatsioonikulu	317	356	
Juhtimiskulud	121 643	104 998	
Kokku üldhalduskulud	171 403	203 548	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	107 895	157 236
Sotsiaalmaksud	36 468	53 145
Kokku tööjõukulud	144 363	210 381
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 549	6 031	11 131	4 999
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 034 072	55 822	354	64 162
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20	1 105	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 482	0	8 846	0

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	3 030 796	0	2%	EUR	tähtajatu
Kontsernisene arvelduskrediit	0	2 015 673	2,2%	EUR	tähtajatu

2017	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	0	0	2,7%	EUR	tähtajatu
Kontsernisene arvelduskrediit	0	2 056 155	3%	EUR	tähtajatu

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	223 188	35 815	200 164	40 402
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	176 283	45 229	219 040	34 241
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 651	879	10 646	400
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 264	318 985	14 130	337 420

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	16 461	29 856

AS Tasku Keskus 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 enammakstud käibemaksusumma.

AS Tasku Keskus arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Kontsernikonto annab võimaluse suunata kontsernisisesed vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab.

Seisuga 31.12.2018 ei olnud AS Tasku Keskus arvelduskontole kehtestatud kontsernisest krediitlimiiti (2017: kehtestatud krediitlimiit 3 460 000 eurot, millest kasutatud oli 2 015 673 eurot). 2018. aastal on arvelduskrediidi kasutamise eest arvestatud ja tasutud intresse summas 29 735 eurot (2017: 98 078 eurot). Kontsernikonto krediitlimiidi intressimäär on 2,2% aastas kasutatud summalt (2017: 3%) ning kohustistasu 0,5% aastas krediidi mittekasutamise eest (2017: 1%).

Seisuga 31.12.18 oli kontsernikonto kasutusse antud rahalisi vahendeid summas 3 030 796 eurot (2017: ei olnud). 2018. aasta eest arvestati ja saadi intresse summas 12 677 eurot (2017: intresse ei saadud). Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastas arvestuses (2017: intressimäär 2,7%).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisa 6.

Lisa 16 Negatiivne käibekapital ja tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.18 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital tuleneb laenukohustise kajastamisest lühiajalisena. Swedbank AS-ga sõlmitud laenulepingute järgi saabub laenukohustiste tagastamise lõpptähtpäev 15.11.2019. aastal (vt lisa 6). 2019. aastal on plaanis laenukohustised refinantseerida.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2019

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA OJA	Juhatuse liige	27.06.2019
ANDRIAS KULD	Juhatuse liige	06.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Tasku Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Tasku Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

07. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	07.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 024 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 665 900
Kokku	9 689 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 689 941
Kokku	9 689 941

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 024 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 665 900
Kokku	9 689 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 689 941
Kokku	9 689 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3501304	71.33%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1407507	28.67%	Ei

Sidevahendid

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