

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts Tasku Keskus

registrikood: 11105067

tänav ja maja number: Turu tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

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	21
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori 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:

KLIENTDIKESKSUS - 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 900 inimest. Ärihoone kõiki korruseid läbib I korruselt algav aatrium, andes hoonele nii avarust kui valgust. Ärihoone parkimismajas on 500 parkimiskohta.

Majandustulemused:

Põhinäitajad (eurodes)	2019	2018	+/-
Müügitulu	4 802 544	4 908 811	-2%
Puhaskasum	1 317 090	1 665 900	-21%
Omakapital	16 120 215	14 803 125	9%
Brutorentaablus (brutokasum/müügitulu)	45%	48%	-3%
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu)	32%	39%	-7%

Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	27%	34%	-7%
Varade rentaablus (ROA) (puhaskasum/aasta keskmised varad)	3,4%	4,4%	-1%
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	9%	12%	-3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,84	0,21	0,63
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	42,5%	37,4%	5,1%

AS Tasku Keskus müügitulu oli 2019.aastal 4 802 544 eurot (2018: 4 908 811 eurot) ning puhaskasum 1 317 090 eurot (2018: 1 665 900 eurot).

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 8 töötajat (2018: 7 töötajat), aruandeaasta tööjõukulud olid 165 537 eurot (2018: 144 363 eurot).

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline ning ettevõtte juhatus on kaheliikmeline (2018: nõukogu kolmeliikmeline, juhatus üheliikmeline). 2019. aastal muutus AS Tasku Keskus juhatuse koosseis – senine üheliikmeline juhatus muutus kaheliikmeliseks – uueks juhatuse liikmeks valiti tegevjuht Annika Oja.

Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei arvestatud ega makstud (2018: ei arvestatud ega makstud).

Olulised sündmused 2019. aastal

Uute tulijatena avasid aruandeaastal Tasku Keskuses oma kauplused WatchWear ja Anix, kaubanduspinda laiendasid kauplused Hemtex ja New Yorker. Keskuse avalikul alal avati lastele mängumaa Kollide Planeet.

Toimus Tasku sisepindade suuremahuline uuendamine eesmärgiga anda keskusele juurde valgust ja õhulisust – kauplused said uued klaasfassaadid, vahetusse läksid peakoridori põrand ning välisperimeeter sai uue valgustuse. Tehnilistest süsteemidest renoveeriti kogu keskuse üldalade helisüsteem ja turvakaamerate lahendus.

Tasku keskuse külastatavus oli 2019. aastal praktiliselt võrdne 2018. aastaga (-1,6%). Keskuse kaubanduse üürnike kogukäive oli 4,9% väiksem kui 2018. aastal, mis oli ka üldine trend Eesti kaubanduskeskustes.

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 27 paari väärivate tartlaste pronksi valatud jalajälgi, uuteks tunnustatuteks said sTARTUp Day idee autor ja ellukutsuja Andres Kuusik, pikaaegne kooli- ja koorijuht Undel Kokk ning Vanemuise teater. 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 teemalistel 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 2020. aastaks

Makromajanduslikus vaates on analüütikud 2020. aasta osas pigem äraootaval seisukohal. Eesti Panga hinnangul võib 2020. aasta majanduskasvuks kujuneda 2,3%, kuid samas prognoositakse, et tarbijate ostukäitumine on säästlik. Tarbijahinnaindeksi (THI) kasvu prognoositakse samas suurusjärgus nagu viimastel aastatel. Jätkub palgasurve, mis kaubanduse ja teenindussektori vaates tekitab veelgi suuremaid

probleeme töötajate leidmisel. Juhul kui tarbijate kindlustunne peaks langema, siis väheneb kindlasti esimesena kallimate kaupade tarbimine, sest esmatarbekaupade soetamisest ei loobuta. Kokkuvõtteks – olulist langust kaubanduses keegi ei ennusta aga kulutustesse tuleb suhtuda konservatiivselt.

Tartu kaubanduskeskuste osas suuri muutusi 2020. aastal näha ei ole. 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. Tasku Keskus on multifunktsionaalsena tegutsenud aastaid ning 2020. aastal jätkatakse seda suunda tuues juurde veel täiendavaid teenuseid.

2020. 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. Jätkatakse Tasku sisepindade uuendamist eesmärgiga anda keskusele juurde valgust ja õhulisust – vahetatakse I ja II korruse üldalade põrandad. Keskuses teostatakse veel mitmeid väiksemaid ettevõtmisi, et kokkuvõttes tagada oma külastajatele kõrgel tasemel kliendikogemus, seda nii olme kui ka teeninduse valdkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	970 682	1 448 633	
Nõuded ja ettemaksed	2 147 862	3 295 421	2
Varud	1 109	451	
Kokku käibevarad	3 119 653	4 744 505	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	34 819 076	34 836 800	4
Materiaalsed põhivarad	2 253	1 315	
Immateriaalsed põhivarad	18 624	14 992	
Kokku põhivarad	34 839 953	34 853 107	
Kokku varad	37 959 606	39 597 612	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 135 362	22 356 028	6
Võlad ja ettemaksed	596 424	578 463	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 731 786	22 934 491	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 107 605	1 859 996	6
Kokku pikaajalised kohustised	18 107 605	1 859 996	
Kokku kohustised	21 839 391	24 794 487	
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)	9 689 941	8 024 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 317 090	1 665 900	
Kokku omakapital	16 120 215	14 803 125	
Kokku kohustised ja omakapital	37 959 606	39 597 612	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 802 544	4 908 811	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 656 622	-2 547 267	11
Brutokasum (-kahjum)	2 145 922	2 361 544	
Turustuskulud	-315 772	-262 160	12
Üldhalduskulud	-294 211	-171 403	13
Muud äritulud	14 500	760	
Muud ärikulud	-23	-12	
Ärikasum (kahjum)	1 550 416	1 928 729	
Intressitulud	51 707	15 953	
Intressikulud	-280 033	-274 902	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 000	-3 880	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 317 090	1 665 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 317 090	1 665 900	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	5 907 736	6 233 905	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 115 715	-2 931 299	
Väljamaksed töötajatele	-97 669	-117 157	
Muud rahavood äritegevusest	-93 713	-106 183	
Kokku rahavood äritegevusest	2 600 639	3 079 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-17 078	-3 320	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 038 384	-274 168	4
Laekunud intressid	51 695	12 677	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 003 767	-264 811	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 880 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 973 057	-916 976	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 183 267	-5 046 469	15
Makstud intressid	-280 033	-281 312	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-5 000	-2 880	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 074 823	-1 367 637	
Kokku rahavood	-477 951	1 446 818	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 448 633	1 815	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-477 951	1 446 818	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	970 682	1 448 633	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 317 090	1 317 090
31.12.2019	1 917 300	3 004 154	191 730	11 007 031	16 120 215

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tasku Keskus 2019. 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 väikeettevõtja, kuid 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 nüüdiseväärtusest. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 edasiulatavalt.

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 akumulieeritud 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Arvutitarkvara 20%
- Kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 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 ettevõtte 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 väärtusest, 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, 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 äriolukordadele. ASI Tasku Keskus seotud osapoolteks on:

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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	284 862	284 862	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	374 530	374 530	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-89 668	-89 668	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 861 826	1 861 826	0	0	15
Ettemaksed	1 174	1 174	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 174	1 174	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 147 862	2 147 862	0	0	

	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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	2 067	1 400
Erisoodustuse tulumaks	303	56
Sotsiaalmaks	4 394	2 952
Kohustuslik kogumispension	266	179
Töötuskindlustusmaksed	320	215
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 350	4 802

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	4 895 939	39 939 234	285 295	45 120 468
Akumuleeritud kulum	0	-9 412 143	0	-9 412 143
Jääkmaksumus	4 895 939	30 527 091	285 295	35 708 325
Ostud ja parendused	0	243 400	4 611	248 011
Amortisatsioonikulu	0	-1 087 993	0	-1 087 993
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-31 543	0	-31 543
31.12.2018				
Soetusmaksumus	4 895 939	39 109 425	289 906	44 295 270
Akumuleeritud kulum	0	-9 458 470	0	-9 458 470
Jääkmaksumus	4 895 939	29 650 955	289 906	34 836 800
Ostud ja parendused	0	1 055 742	0	1 055 742
Amortisatsioonikulu	0	-1 067 008	0	-1 067 008
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 458	0	-6 458
Ümberliigitamised	0	46 597	-46 597	0
31.12.2019				
Soetusmaksumus	4 895 939	40 119 919	243 309	45 259 167
Akumuleeritud kulum	0	-10 440 091	0	-10 440 091
Jääkmaksumus	4 895 939	29 679 828	243 309	34 819 076

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 386 916	3 501 304
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 398 779	1 247 124

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

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

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

2019. aastal tehtud ostud ja parendused:

1. Investeeringud keskuse üüri-ja üldpindadesse seotusmaksumusega 928 364 eurot;
2. Investeeringud tehnosüsteemidesse seotusmaksumusega 124 432 eurot;
3. Keskusesse reklaam- jm inventari soetamine seotusmaksumusega 49 543 eurot;
4. Lõpetamata projektidena on arvel Tasku keskuse uuendamise seotud ehitus- ja projekteerimistööd summas 243 309 eurot.

Võrdlusandmed 2018. aastal tehtud ostude ja parenduste kohta:

1. Investeeringud keskuse üüri-ja üldpindadesse seotusmaksumusega 147 169 eurot;
2. Investeeringud tehnosüsteemidesse seotusmaksumusega 74 310 eurot;
3. Keskusesse reklaam- jm inventari soetamine seotusmaksumusega 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 projekteerimistööd 289 906 eurot.

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 386 916	3 501 304	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 230 757	3 243 035	
1-5 aasta jooksul	6 503 896	7 320 039	
Üle 5 aasta	1 139 119	754 496	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	34 819 076	34 836 800	4
Kokku	34 819 076	34 836 800	

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 etteateamise tähtaja möödumist.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	153 527	147 141	11

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	0	0			1,19%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2019
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	19 382 971	1 275 366	18 107 605	0	1,49%+6 kuu euribor	EUR	15.11.2022
Pangalaen Swedbankist	1 859 996	1 859 996	0	0	1,20%+6 kuu euribor	EUR	18.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	21 242 967	3 135 362	18 107 605				
Laenukohustised kokku	21 242 967	3 135 362	18 107 605	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen Swedbankist	2 812 800	2 812 800			1,19%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2019
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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	4 895 939	4 895 939
Ehitised	29 923 137	29 940 861
Kokku	34 819 076	34 836 800

Kõik ettevõtte võlakohustised on eurodes (31. detsembril 2018: eurodes).

Aruandeaastal refinantseeriti Swedbanki pangalaenud, refinantseerimise tulemusena vähendati laenukohustist panga ees 1 800 000 euro võrra.

Kokku tagastati aruandeaastal laenu põhiosa makseid summas 2 973 057 eurot (2018: 916 976 eurot) ning tasuti intresse summas 280 033 eurot (2018: 251 577 eurot).

Laenude tagatiseks seisuga 31.12.2019.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 2018.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 2018.a.

Info laenuhingutest seotud osapooltega on toodud lisas 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	237 008	237 008	0	
Võlad töövõtjatele	25 329	25 329	0	
Maksuvõlad	7 350	7 350	0	3
Muud võlad	2 689	2 689	0	
Muud viitvõlad	2 689	2 689	0	
Saadud ettemaksed	324 048	324 048	0	
Muud saadud ettemaksed	324 048	324 048	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	596 424	596 424	0	

	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 805 625	7 751 953
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 201 406	1 937 988
Kokku tingimuslikud kohustised	11 007 031	9 689 941

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 2019. aastal võimalik eraldist moodustada enne, kui kõik eraldisele omistatavad tingimused on täidetud.

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 802 544	4 908 811	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 802 544	4 908 811	
Kokku müügitulu	4 802 544	4 908 811	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 386 916	3 501 304	5
Kõrvalkulud ja haldusteenused	1 415 628	1 402 892	
Muud teenused	0	4 615	
Kokku müügitulu	4 802 544	4 908 811	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-533	1 198	
Transpordikulud	1 200	600	
Üür ja rent	153 527	147 191	5
Mitmesugused bürookulud	1 617	4 370	
Koolituskulud	191	115	
Tööjõukulud	44 711	59 886	14
Amortisatsioonikulu	1 060 628	1 085 630	4
Kulu varade väärtuse langusest	6 458	31 543	4
Kõrval- ja halduskulud	1 015 331	916 092	
Hoolduskulud	373 492	300 642	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 656 622	2 547 267	

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	10 214	6 494	
Koolituskulud	375	1 097	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 779	6 508	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	19 236	6 469	
Tööjõukulud	65 587	64 714	14
Amortisatsioonikulu	15 981	13 651	4
Reklaami- ja turustuskulud	197 600	163 227	
Kokku turustuskulud	315 772	262 160	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Transpordikulud	4 092	6 876	
Mitmesugused bürookulud	10 395	20 851	
Koolituskulud	1 050	1 953	
Tööjõukulud	55 239	19 763	14
Amortisatsioonikulu	534	317	
Juhtimiskulud	222 901	121 643	
Kokku üldhalduskulud	294 211	171 403	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	123 720	107 895
Sotsiaalmaksud	41 817	36 468
Kokku tööjõukulud	165 537	144 363
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	7

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 140	5 817	3 549	6 031
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 850 817	33 202	3 034 072	55 822
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120	20	1 105
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 869	0	9 482	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	0	1 183 267	51 707	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Kontsernisisene arvelduskrediit	0	0	0	0	0	2,2%	EUR	tähtajatu

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Kontsernikonto kasutusse antud vahendid	3 030 796	0	12 677	0	0	2%	EUR	tähtajatu
Kontsernisisene arvelduskrediit	0	0	0	2 015 673	29 735	2,2%	EUR	tähtajatu

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	234 910	31 871	223 188	35 815
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	196 448	52 405	176 283	45 229
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 676	505	10 651	879
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 509	319 017	22 333	318 985

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 333	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 419	0	1 931	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	38 552	16 461

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 kontsernisiseseid vabasid vahendeid just sellele kontserni liikmele, kes neid antud ajahetkel kõige enam vajab.

Seisuga 31.12.19 oli kontsernikonto kasutusse antud rahalisi vahendeid summas 1 847 529 eurot (2018: 3 030 796). 2019. aasta eest arvestati ja saadi intresse summas 51 707 eurot (2018: 12 677). Kontsernikonto kasutusse antud rahaliste vahendite eest on kontsernikonto liikmetel õigus saada intressi intressimääraga 2% aastas arvestuses (2018: intressimäär 2%).

Täiendav informatsioon laenukohustustest seotud osapoolte vahel on toodud lisa 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2020

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA OJA	Juhatuse liige	21.02.2020
KRISTO SELI	Juhatuse liige	03.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Tasku Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Tasku Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 2019 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 asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusale 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

04. märts 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Tasku Keskus (registrikood: 11105067) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	04.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 689 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 317 090
Kokku	11 007 031
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 007 031
Kokku	11 007 031

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 689 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 317 090
Kokku	11 007 031
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 007 031
Kokku	11 007 031

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3386916	70.52%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1415628	29.48%	Ei

Sidevahendid

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