

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: aktsiaselts Emajõe Ärikeskus

registrikood: 10171197

tänavatalu nimi, Soola 8
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +732 737 1000

faks: +732 737 1010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

1998. aastal rajas AS Emajõe Ärikeskus Tartusse, Soola 8 krundile 14-korruselise büroohoone brutopinnaga 7 500 m², millest kasulikku pinda on 5 575 m². Rajatud hoone on jagatud korteriomanditeks. Osa korteriomanditest on võõrandatud kaasomanikele. Seisuga 31.12. 2008.a kuulub 84 % hoone kasulikust pinnast ASile Emajõe Ärikeskus (so 4 683 m² kasulikku pinda).

ASi Emajõe Ärikeskus emaettevõtjaks on AS Rondam Grupp.

Olulised sündmused 2010

2010. majandusaastal viidi ellu varem planeeritud tegevused.

Hoone suurima üürnikuna jätkas oma majandustegevust Playtech Estonia OÜ, kelle käsutuses on hoone kasulikust pinnast ca 60%. Uue üürnikuna lisandus OÜ Mercatone, kes Lastesahtli kaubamärgi all müüb lasteriideid.

2010. aasta septembris esitas Playtech Estonia OÜ üürilepingu lõpetamise avalduse, sooviga 2011. aasta septembris üürileping lõpetada.

2010. majandusaasta lõpus alustati Emajõe Ärikeskuse tulevikuvisiooni väljatöötamisega. Arenduse variantidena jäi sõelale kolm võimalikku ideed. Analüüsiiti nelja täna hotelli rajamise võimalusi ja investeringute suurusi. Töötati läbi ka võimalik kortermaja projekt. Kõige otstarbekamaks kujunes siiski hoone senise kasutusotstarbe jätkamine.

Olulise investeeringuna 2010. aastal saab välja tuua büroohoone ventilatsioonisüsteemi lisatud õhuniisutussüsteemi.

Majandusnäitajad:

Põhinäitajad (tuh kroonides)	2010	2009
Käive	15 684	15 506
Puhaskasum/-kahjum	5 030	-8 341
Aktiva (varad)	186 024	178 335
Omakapital	169 924	164 715
Brutorentaablus (<i>brutokasum/netokäive</i>) x 100	42,1%	48,3%
Ärimentaablus (<i>ärikasum/netokäive</i>) x 100	28,0%	30,9%
Puhasrentaablus (<i>puhaskasum/netokäive</i>) x 100	32,1%	-53,8%
aasta keskmine omakapital	167 320	159 801
Omakapitali rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmine omakapital</i>) x 100	3,1%	-4,9%
aasta keskmised varad	182 180	201 300
Varade rentaablus (<i>puhaskasum/aasta keskmised varad</i>) x 100	2,8%	-4,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>)	6,9%	3,6%
Omakapitalimäär (<i>omakapital/varad</i>) x 100	91,7%	91,2%

ASi Emajõe Ärikeskus müügitulu oli 2010. aastal 15 684 tuhat krooni (2009: 15 506 tuhat krooni). Müügitulu koosnes: ruumide üürileandmine 10 371 tuhat krooni (2009: 10 523 tuhat krooni), vähenemine 1%, kommunaal- ja haldusteenuste vahendus 5 289 tuhat krooni (2009: 4 959

tuhat krooni), suurenemine 6% ning muude teenuste vahendus 24 tuhat krooni (2009: 24 tuhat krooni).

Aruandeperioodil ASs Emajõe Ärikeskus töötajaid ei olnud (2009: 2 töötajat), juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu sisaldub juhtimisteenuse kulus, mida vastavalt käsunduslepingule tasutakse Estiko Investeeringute ASile.

Eeldatavad arengusuunad aastaks 2011

2011. aasta I kvartalis on plaanis väljatöötada vabaneva 3000 m² väljaüürimiseks tegevuskava koos turundusplaaniga. Eesmärk on leida partneriks tugev kinnisvaramaaklerfirma, kes aitaks uute potentsiaalsete üürnike leidmisel. II kvartalis peaks käivituma aktiivne müügiprotsess.

Seoses üürnike vahetusega on plaanis värskendada üldkasutatavaid ruume, sh. koridore ja trepikodasid. Korrastatakse lifte ja teisi tehnosüsteeme.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ain Tammvere

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud AS-i Emajõe Ärikeskus 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Emajõe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ain Tammvere

Juhatuse liige

Tartu, 23. veebruar 2011 a

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 534	3 272	2
Nõuded ja ettemaksed	5 648	5 447	3
Kokku käibevara	16 182	8 719	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	126 084	126 123	5
Kinnisvarainvesteeringud	38 724	41 076	8
Materiaalne põhivara	738	1 232	9
Kokku põhivara	165 546	168 431	
Kokku varad	181 728	177 150	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	368	326	11
Võlad ja ettemaksed	1 986	2 112	12
Kokku lühiajalised kohustused	2 354	2 438	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 761	13 129	11
Kokku pikaajalised kohustused	12 761	13 129	
Kokku kohustused	15 115	15 567	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 000	25 000	14
Ülekurss	10 200	10 200	
Kohustuslik reservkapital	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 883	132 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 030	-8 341	
Kokku omakapital	166 613	161 583	
Kokku kohustused ja omakapital	181 728	177 150	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	15 684	15 506	15
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 084	-8 012	16
Brutokasum (-kahjum)	6 600	7 494	
Turustuskulud	-582	-946	17
Üldhalduskulud	-1 623	-1 802	18
Muud äritulud	30	57	
Muud ärikulud	-30	-12	
Ärikasum (-kahjum)	4 395	4 791	
Finantstulud ja -kulud	635	-13 132	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 030	-8 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 030	-8 341	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	18 494	17 634	15
Muud äritegevuse tulude laekumised	281	258	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 169	-4 729	
Väljamaksed töötajatele	0	-223	
Muud rahavood äritegevusest	-5 888	-5 740	
Kokku rahavood äritegevusest	7 718	7 200	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 332	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-391	-2 406	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	89	819	
Antud laenud	0	-4 550	
Laekunud intressid	1 048	191	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	746	-4 614	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-392	-169	11
Makstud intressid	-810	-820	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 202	-989	
Kokku rahavood	7 262	1 597	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 272	1 675	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 262	1 597	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 534	3 272	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	25 000	10 200	2 312	132 412	169 924
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-8 341	-8 341
Muutused reservides	0	0	188	-188	0
31.12.2009	25 000	10 200	2 500	123 883	161 583
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	5 030	5 030
31.12.2010	25 000	10 200	2 500	128 913	166 613

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Emajõe Ärikeskus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, juhul kui pole märgitud teisiti.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Investeeringud tütar-ettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

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

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, laenukulud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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. Ettevõtja kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2 - 40 % aastas.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud vara, mille soetusmaksumus on alates 10 000 kroonist ning mille kasulikuks elueaks loetakse üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hooned ja ehitised 15-50 aastat
- Rajatised 5 -20 aastat

- Masinad ja seadmed 3-20 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2,5-5 aastat

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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

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

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

Piiramatu kasuliku elueaga vara, nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik:

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

Ettevõtja kui rendileandja:

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

Finantskohustused

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

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

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

Maksustamine

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

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

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

Seotud osapooled

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

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

Tulud

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

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

Lisa 2 Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	10 534	3 272
Kokku raha	10 534	3 272

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	594	1 216	
Ostjatelt laekumata arved	924	1 248	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-330	-32	
Muud nõuded	47 876	47 260	7
Laenunõuded	43 500	43 500	
Intressinõuded	4 376	3 760	
Ettemaksed	2	3	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	48 472	48 479	

Muude nõutetena kajastatakse seisuga 31.12.2010. a. pikaajalist laenu kahele tütarettevõtjale 36 000 tuhat krooni ja 5 000 tuhat krooni (31.12.2009: 36 000 tuhat krooni ja 5 000 tuhat krooni). Samas on kajastatud ka lühiajalist laenu 2 500 tuhat krooni (31.12.2009: 2 500 tuhat krooni) tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju all olevale ettevõtjale.

2010.a. laenude tagasimakseid ei toimunud (2009: ei toimunud).

Laenu tagastamise tähtaeg on pikaajalisel laenul 31.12.2016.a. ja lühiajalisel laenul 31.12.2011.

Pikaajalise laenu 36 000 tuhat krooni intress on 2010.a. 3% aastas laenujäägilt (2009: 3,5%). Kuni 31.12.2009. a. arvestatud intress on kajastatud pikaajalise intressinõudena, mille tagasimakseid aastal 2010 ei toimunud.

Pikaajalise laenu 5 000 tuhat krooni intress on 6% aastas laenujäägilt (2009: 6%).

Lühiajalise laenu 2 500 tuhat krooni intress on 7% aastas laenujäägilt (2009: 7%).

Ettemaksetena kajastatakse varakindlustusmakseid.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	230
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	230

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp (vt lisa 21). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata.

Grupi esindusisikuks on AS Estiko, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamakstud käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab AS Emajõe Ärikeskus käibemaksukohustust bilansireal Võlad ja ettemaksed real Muud võlad (vt lisa 12), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastu.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	81 936	81 975	6
Pikaajalised nõuded	44 148	44 148	7
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	126 084	126 123	5

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
AS Tasku Keskus	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
AS Station Hotel	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010	
AS Tasku Keskus	62 037	-3 014	59 023	
AS Station Hotel	19 938	2 975	22 913	
Kokku:	81 975	-39	81 936	

Lisa 7 Muud nõuded

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	43 500	2 500	0	41 000	
Intressinõuded	3 760	3 760	0	0	
Kokku muud nõuded	47 260	6 260	0	41 000	3

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	43 500	2 500	0	41 000	
Intressinõuded	4 376	1 228	3 148	0	
Kokku muud nõuded	47 876	3 728	3 148	41 000	3

Muude nõutetena kajastatakse seisuga 31.12.2010. a. pikaajalist laenu kahele tütarettevõtjale 36 000 tuhat krooni ja 5 000 tuhat krooni (31.12.2009: 36 000 tuhat krooni ja 5 000 tuhat krooni). Samas on kajastatud ka lühiajalist laenu 2 500 tuhat krooni (31.12.2009: 2 500 tuhat krooni) tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju all olevale ettevõtjale.

2010.a. laenude tagasimakseid ei toimunud (2009: ei toimunud).

Laenu tagastamise tähtaeg on pikaajalisel laenul 31.03.2016.a. ja lühiajalisel laenul 31.12.2011.

Pikaajalise laenu 36 000 tuhat krooni intress on 2010.a. 3% aastas laenujäägilt (2009: 3,5%). Kuni 31.12.2009. a. arvestatud intress on kajastatud pikaajalise intressinõudena, mille tagasimakseid aastal 2010 ei toimunud.

Pikaajalise laenu 5 000 tuhat krooni intress on 6% aastas laenujäägilt (2009: 6%).

Lühiajalise laenu 2 500 tuhat krooni intress on 7% aastas laenujäägilt (2009: 7%).

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 042	71 608	72 650
Akumuleeritud kulum	0	-30 471	-30 471
Jääkmaksumus	1 042	41 137	42 179
Ostud ja parendused	0	1 426	1 426
Amortisatsioonikulu	0	-2 529	-2 529
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 042	73 034	74 076
Akumuleeritud kulum	0	-33 000	-33 000
Jääkmaksumus	1 042	40 034	41 076
Ostud ja parendused	0	355	355
Amortisatsioonikulu	0	-2 684	-2 684
Muud muutused	0	-23	-23
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 042	73 365	74 407
Akumuleeritud kulum	0	-35 683	-35 683
Jääkmaksumus	1 042	37 682	38 724

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 371	10 523
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 916	-4 986

Emajõe Ärikeskuse büroohoone on jagatud korterihoonestusõigusteks.

Aastal 2009 lisandus büroohoone soetusmaksumusele 1 403 tuhat krooni) Toimusiid ulatuslikud ümberehitustöö IV, V, X, XI ja XII korruse

büroopindadel. Lisandunud summas kajastuvad ka juba alustatud ja aastal 2010 jätkuvad ehitustööd summas 23 tuhat krooni.

Aastal 2010 lisandus büroohoone soetusmaksumusele 355 tuhat krooni.

Lõpetati büroohoone V ja XII korruse ümberehitus. Paigaldati õhkkardin parempoolsele välisuksele, täiustati ärihoone niisutussüsteemi ja paigaldati tõkkepuu Emajõe Ärikeskuse ja Dorpati vahele.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtja kohustuste tagatiseks.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	173	1 120	1 396	19	2 708
Akumuleeritud kulum	-154	-812	-71	0	-1 037
Jääkmaksumus	19	308	1 325	19	1 671
Ostud ja parendused	63	7	24	0	94
Amortisatsioonikulu	150	-36	-450	0	-336
Müügid	0	0	-5	0	-5
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-19	-19
Muud muutused	-173	0	0	0	-173
31.12.2009					
Soetusmaksumus	236	1 127	1 415	0	2 778
Akumuleeritud kulum	-177	-848	-521	0	-1 546
Jääkmaksumus	59	279	894	0	1 232
Amortisatsioonikulu	0	-37	-457	0	-494
31.12.2010					
Soetusmaksumus	236	1 127	1 415	0	2 778
Akumuleeritud kulum	-177	-885	-978	0	-2 040
Jääkmaksumus	59	242	437	0	738

Materiaalse põhivarana on arvele võetud sellised büroohoone objektid, mida saab üürituluobjektiks olevast büroofoonest kui tervikust käsitleda eraldiseisvatena (sh büroofooness asuv saun ja selle eriosad; telefonikeskjaam; keskkütte katel, mis tagab soojatootmise ka kaasomanikele; muu inventar).

2009. aastal kanti maha sauna maksumus 173 tuhat krooni ja võeti arvele sauna ümberehitus soetusmaksumusega 63 tuhat krooni. 2010. aastal materiaalset põhivara ei soetatud ega müüdnud.

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrenditulu	10 371	11 550	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 547	2 783	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	38 724	41 076	
Kokku	38 724	41 076	8

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

Aruandekohustuslane kui rentnik			
	2010	2009	Lisa nr
Kasutusrendikulu	326	218	11
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
12 kuu jooksul	368	326	
1-5 aasta jooksul	261	629	

03. detsembril 2008.a sõlmiti liisingileping Emajõe Ärikeskuse varale summas 1 618 tuhat krooni, liisingperioodi pikkuseks on 36 kuud. Tegemist on müügi-tagasirenditehinguga, mida kajastatakse kapitalirendi tingimustel. Pärast liisingilepingu lõppu on ASil Emajõe Ärikeskus õigus kasutada vara väljaostu eesõigust, vara väljaostuhinnaks on määratud 1 000 krooni.

Lisa 11 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	12 500	0	0	12 500	6%	EEK	31.03.2016	23
Pikaajalised laenud kokku	12 500	0	0	12 500				
Kapitalirendikohustused kokku	629	368	261	0				10
Laenukohustused kokku	13 129	368	261	12 500				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	12 500	0	0	12 500	6%	EEK	31.03.2016	23
Pikaajalised laenud kokku	12 500	0	0	12 500				
Kapitalirendikohustused kokku	955	326	629	0				10
Laenukohustused kokku	13 455	326	629	12 500				

Seisuga 31.12.2010.a on AS-I Emajõe Ärikeskus kapitalirendikohustus Fusion Varahalduse AS ees 629 tuhat krooni (31.12.2009: 955 tuhat krooni), millest lühiajalise osa moodustab 368 tuhat krooni (31.12.2009: 326 tuhat krooni) ja pikaajalise osa 261 tuhat krooni (31.12.2009: 629 tuhat krooni). Kapitalirendil on fikseeritud intressimäär 14,49%.

Laenude tagatised ja panditud varad:

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2010.a järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud (laenulemiidi summas):

1. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 summas 55 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
2. Hüpoteek hoonestusõigusele Soola 8 summas 30 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks.
3. Ühishüpoteek hoonestusõigusele Soola 8, summas 536 000 tuhat krooni AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel).
4. Ühishüpoteek kinnistule Soola 8 ja hoonestusõigusele, summas 58 500 tuhat krooni AS Swedbank kasuks (kaaskoormatud Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel).

Aastal 2009 olid pandi-, garantii- ja käenduslepingud samadele varadele.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	526	667
Maksuvõlad	0	230
Muud võlad	1 444	1 136
Saadud ettemaksed	16	16
Intressivõlad	0	63
Kokku võlad ja ettemaksed	1 986	2 112

Muude võlgadena on 31.12.2010 kajastatud võlad tutarettevõtjale 19 tuhat krooni (31.12.2009: 19 tuhat krooni).

Muude võlgadena on 31.12.2010 kajastatud ka võlad samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele 1373 tuhat krooni (31.12.2009: 1050 tuhat krooni) ja intressivõlad 52 tuhat krooni (31.12.2009: 52 tuhat krooni).

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtjal on seisuga 31.12.2010 järgmised käendused:

1. AS Emajõe Ärikeskus käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule.

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

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

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

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

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 18 000 000 krooni. Aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 72 000 200 kroonini.

Aktsiate nimiväärtus on 10 tuhat krooni. Kõik aktsiad on ühte liiki. Aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel võib välja lasta ka teisi liike ja erineva nimiväärtusega aktsiad, mis võivad anda aktsionäridele erinevaid õigusi.

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 on 128 913 tuhat krooni (2009: 123 883 tuhat krooni). Dividende on võimalik maksta 101 841 tuhat krooni (2009: 97 868 tuhat krooni). Dividendidega kaasnev tulumaks on 27 072 tuhat krooni (2009: 26 015 tuhat krooni).

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 684	15 506
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	15 684	15 506
Kokku müügitulu	15 684	15 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	10 371	10 523
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	5 313	4 983
Kokku müügitulu	15 684	15 506

Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatav kommunaalteenus (sh elekter, küte, vesi jm teenused) kajastub müügitulude all muu kinnisvarahalduse või haldusega seotud tegevustena.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Amortisatsioonikulu	3 168	3 026
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	5 916	4 986
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9 084	8 012

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	298	0
Juhtimiskulud	284	946
Kokku turustuskulud	582	946

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Juhtimiskulud	1 623	1 802
Kokku üldhalduskulud	1 623	1 802

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	153
Sotsiaalmaksud	0	45
Kokku tööjõukulud	0	198
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	2

2009. aastal toimus büroohoone 1. korruse ümberehitus, mille käigus likvideeriti 1. korrusel asunud infolaud ja koondati töötajate ametikohad.

2010. aastal ASI Emajõe Ärikeskus tööjõukulusid ei olnud.

Juhatare ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-39	-13 983	6
Intressitulud	1 599	1 744	23
Intressikulud	-923	-892	
Intressikulu laenudelt	-750	-720	23
Intressikulu kapitalirendilt	-121	-120	11
Muud intressikulud	-52	-52	23
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2	-1	
Kokku finantstulud ja -kulud	635	-13 132	

Lisa 21 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	45 924	19	45 482	19
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	761	1 425	355	1 102
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 540	12 500	2 576	12 563

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	226	1 395	150	1 506
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 555	572	3 184	588
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	852	342	1 222	273

ASi Emajõe Ärikeskus arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks AS-le Emajõe Ärikeskus kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Kaubahall, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

01.03.2010. aastal moodustati konsolideerimisgrupi ettevõtjatest käibemaksugrupp, kuhu kuuluvad AS Rondam Grupp, AS Estiko, Estiko Investeeringute AS, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Emajõe Kaubahall ja OÜ E-Kaubamaja. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamakstud käibemaksusumma (täiendav info lisas 4).

ASi Emajõe Ärikeskus on bilansipäeva 31.12.2010. a. seisuga nõudeid tütarettevõtjatele 45 924 tuhat krooni (2009: 45 482 tuhat krooni), mis koosneb lühiajalisest nõudest 671 tuhat krooni (2009: 758 tuhat krooni), pikaajalisest nõudest 44 148 tuhat krooni (2009: 41 000 tuhat krooni) ja intressinõudest 1 105 tuhat krooni (2009: 3 725 tuhat krooni).

Lühiajalisi kohustusi tütarettevõtjate ees on seisuga 31.12.2009. a. 19 tuhat krooni (2009: 19 tuhat krooni).

Tütarettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2010 on 15 tuhat krooni (2009: 1 tuhat krooni), intressitulu on 1 380 tuhat krooni (2009: 1 505 tuhat krooni).

Tütarettevõtjalt ostetud teenuste kulu 2010. aastal on 226 tuhat krooni (2009: 150 tuhat krooni).

Muude samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele on ASi Emajõe Ärikeskus nõudeid 31.12.2010. a. seisuga 761 tuhat krooni (2009: 355 tuhat krooni). Kohustusi konsolideerimisgrupi ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2010. a. 1 425 tuhat krooni (31.12.2009: 1 102 tuhat krooni), millest lühiajalise osa moodustab 1 373 tuhat krooni (31.12.2009: 1 050 tuhat krooni) ja intressi 52 tuhat krooni (31.12.2009: 52 tuhat krooni).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2010 on 528 tuhat krooni (2009: 524 tuhat krooni), intressitulu on 44 tuhat krooni (2009: 64 tuhat krooni).

Konsolideerimisgrupi ettevõtjalt ostetud teenuste kulu aastal 2009 on 3 122 tuhat krooni (2009: 3 122 tuhat krooni), intressikulu 52 tuhat krooni (2009: 52 tuhat krooni).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele on AS-i Emajõe Ärikeskus seisuga 31.12.2010.a. nõudeid 2 540 tuhat krooni (31.12.2009: 2 576 tuhat krooni), millest 2 525 tuhat krooni (31.12.2009: 2 541 tuhat krooni) on lühiajaline nõue ja 15 tuhat krooni (31.12.2009: 35 tuhat krooni) on intressinõue.

Kohustusi tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvate ettevõtjate ees on seisuga 31.12.2010.a. 12 500 tuhat krooni (31.12.2009: 12 563 tuhat krooni), millest pikaajalise osa moodustab 12 500 tuhat krooni (31.12.2009: 12 500 tuhat krooni) ja (31.12.2009: 63 tuhat krooni) intress.

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatele ettevõtjatele müüdud teenustelt saadud tulu aastal 2010 on 168 tuhat krooni (2009: 98 tuhat krooni), intressitulu on 175 tuhat krooni (2009: 175 tuhat krooni).

Tegev- ja kõrgema juhtkonna olulise mõju alla kuuluvatelt ettevõtjalt ostetud teenuste kulu 2010. aastal on 102 tuhat krooni (2009: 501 tuhat krooni), intressikulu 750 tuhat krooni (2009: 721 tuhat krooni).

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtja alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011.aasta ja järgnevat majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse lähtutakse Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	23.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Emajõe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Emajõe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Roland Kaurov

Vandeaudiitor nr.389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu 51003

23.veebbruar 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Emajõe Ärikeskus (registrikood: 10171197) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	23.02.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 030
Kokku	128 913
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	128 913
Kokku	128 913

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 030
Kokku	128 913
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	128 913
Kokku	128 913

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10371000	66.12%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5313000	33.88%	Ei

Sidevahendid

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