

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänavatalu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: eeden@eeden.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Tulumaks	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS EEDENI KESKUS on asutatud 24. jaanuaril 2007. aastal. Arendustegevuse laiendamise eesmärgil suurendati 2007. aastal aktsiakapitali 30 miljoni kroonini. Ettevõtte omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine.

Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskus on tegutsenud vaatamata majandusolukorra ebakindlusele stabiilselt, keskuse kaubanduspinnad olid 2011.aastal 100%-liselt täidetud. 2011.aastal kasvasid müügid Eedeni Keskuse kauplustes võrreldes aasta varasema perioodiga ja müükide kasvu on oodata 2012. aastal.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2012. aastal on Eedeni Keskuses planeeritud endise bowlingu äripinna ümberehitamine kaubanduslikuks pinnaks. Samuti jätkatakse tegevust keskuse ja parkla laiendamise projektiga. Keskuses jätkatakse edukaks osutunud turundustegevustega.

Juhatus ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2011. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Olulisemad tegevusnäitajad

2011. aastal teenis ettevõtte 281 439 eurot kasumit 2 666 735 eurose netokäibe juures.

Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuses külastajate arvu ning üürike käibe ja ostude arvu muutusi.

Turu trendid

2011. aastal konkurentsituatsioon Tartu kaubanduskeskuste turul ei muutunud, küll on aga oodata kaubanduspindade laienemist 2012. aastal, mil on oodata Tasku keskuse laienduse ja Prisma Annelinna marketi avamist.

Suhtarvud

Peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodikat:

Lähteandmed (eurodes)	2011	2010
Käibevara	781 768	628 233
Lühiajalised kohustused	1 323 413	1 252 859
Raha	632 899	510 017
Kohustused	13 047 503	13 671 000
Varad	16 149 382	16 491 440
Varud	0	0
Aruandeaasta kasum	281 439	199 988
Omakapital	3 101 879	2 820 440

Finantssuhtarv	Valem	2011	2010
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-541 645	-624 626
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,59	0,50

Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,48	0,41
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,81	0,83
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,59	0,50
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmised varad	1,70%	1,20%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	9,00%	7,00%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	632 899	510 017	2
Nõuded ja ettemaksed	148 869	118 216	3
Kokku käibevara	781 768	628 233	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	15 356 429	15 862 734	6
Materiaalne põhivara	11 185	473	7
Kokku põhivara	15 367 614	15 863 207	
Kokku varad	16 149 382	16 491 440	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	694 050	693 852	8
Võlad ja ettemaksed	629 363	559 007	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 323 413	1 252 859	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 724 090	12 418 141	8
Kokku pikaajalised kohustused	11 724 090	12 418 141	
Kokku kohustused	13 047 503	13 671 000	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 349	1 917 349	10
Kohustuslik reservkapital	45 154	35 155	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	857 937	667 948	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 439	199 988	
Kokku omakapital	3 101 879	2 820 440	
Kokku kohustused ja omakapital	16 149 382	16 491 440	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 666 735	2 571 010	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 620 950	-1 575 083	12
Brutokasum (-kahjum)	1 045 785	995 927	
Üldhalduskulud	-38 728	-46 567	13
Muud äritulud	3 622	12 235	
Muud ärikulud	0	-41	
Äri kasum (kahjum)	1 010 679	961 554	
Finantstulud ja -kulud	-729 240	-761 566	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	281 439	199 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 439	199 988	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 010 679	961 554
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	576 383	547 146
Kokku korrigeerimised	576 383	547 146
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 654	120 681
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12 956	25 345
Makstud intressid	-647 226	-686 987
Kokku rahavood äritegevusest	896 226	967 739
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-80 790	-331 086
Laekunud intressid	1 295	10 663
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-79 495	-320 423
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-693 853	-693 664
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-693 853	-693 664
Kokku rahavood	122 878	-46 348
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	510 017	556 365
Raha ja raha ekvivalentide muutus	122 878	-46 348
Valuutakursside muutuste mõju	4	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	632 899	510 017

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	1 917 349	20 139	682 964	2 620 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	199 988	199 988
Muutused reservides	0	15 016	-15 016	0
31.12.2010	1 917 349	35 155	867 936	2 820 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	281 439	281 439
Muutused reservides	0	9 999	-9 999	0
31.12.2011	1 917 349	45 154	1 139 376	3 101 879

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Eedeni Keskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 2

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Rahavoogude aruandes rahavood äritegevusest on kajastatud kaudsel meetodil ning rahavood finantseerimistegevusest ja rahavood investeerimistegevusest otsesel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid ematavõtte vastu, mis kajastatakse muude nõuete all.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	15-25

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- sidusettevõtte;
- ema ettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju AS Eedeni Keskus ärilistele otsustele;
- punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	502 899	382 194
Tähtajalised hoiused	130 000	127 823
Kokku raha	632 899	510 017

Tähtajaline hoius on tähtajaga kuni 3 kuud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	145 416	114 826	4
Ostjatelt laekumata arved	175 301	144 769	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29 885	-29 943	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 128	3 134	5
Ettemaksed	325	256	
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 869	118 216	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	175 301	144 769
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-29 885	-29 943
Kokku nõuded ostjate vastu	145 416	114 826
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-29 943	-27 471
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-3 530	-2 472
Lootusetuks tunnistatud nõuded	3 588	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-29 885	-29 943

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4	0	0
Käibemaks	0	28 529	0	34 740
Üksikisiku tulumaks	0	402	0	537
Sotsiaalmaks	0	700	0	1 064
Kohustuslik kogumispension	0	31	0	44
Töötuskindlustusmaksed	0	46	0	75
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 680	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	1 448		3 134	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 128	29 712	3 134	36 460

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 551 463	17 386 162
Akumuleeritud kulum	0	-1 355 147	-1 355 147
Jääkmaksumus	3 834 699	12 196 316	16 031 015
Ostud ja parendused	0	331 086	331 086
Amortisatsioonikulu	0	-544 305	-544 305
Ümberklassifitseerimised	0	44 938	44 938
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 927 487	17 762 186
Akumuleeritud kulum	0	-1 899 452	-1 899 452
Jääkmaksumus	3 834 699	12 028 035	15 862 734
Amortisatsioonikulu	0	-575 910	-575 910
Ümberklassifitseerimised	0	69 605	69 605
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 997 092	17 831 791
Akumuleeritud kulum	0	-2 475 362	-2 475 362
Jääkmaksumus	3 834 699	11 521 730	15 356 429

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 598 617	2 523 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 041 037	-1 025 421

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	44 938	44 938	49 199
Akumuleeritud kulum	-947	-947			-947
Jääkmaksumus	3 314	3 314	44 938	44 938	48 252
Amortisatsioonikulu	-2 841	-2 841	0	0	-2 841
31.12.2010					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-3 788	-3 788	0	0	-3 788
Jääkmaksumus	473	473	0	0	473
Ostud ja parendused	0	0	80 790	80 790	80 790
Muud ostud ja parendused	0	0	80 790	80 790	80 790
Amortisatsioonikulu	-473	-473	0	0	-473
Ümberklassifitseerimised	0	0	-69 605	-69 605	-69 605
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	-69 605	-69 605	-69 605
31.12.2011					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	11 185	11 185	15 446
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	11 185	11 185	11 185

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 506 217	688 932	2 755 728	7 061 557	5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	428 853	5 118	20 472	403 263	5% aastas tasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7 %	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	12 418 140	694 050	4 259 270	7 464 820			
Laenukohustused kokku	12 418 140	694 050	4 259 270	7 464 820			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	11 195 149	688 932	2 755 728	7 750 489	5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	433 774	4 920	19 682	409 172	5% aastas tasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7%		
Pikaajalised laenud kokku	13 111 993	693 852	4 258 480	8 159 661			
Laenukohustused kokku	13 111 993	693 852	4 258 480	8 159 661			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	3 834 699	3 834 699
Ehitised	11 521 730	12 028 035
Kokku	15 356 429	15 862 734

Pikaajaline võlakohustustus summas 835 202 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtjaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Kalda tee 1C kinnistule on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi (summas 1113602 EUR) ja Svenska Handelsbanken AB (summas 14380121 EUR) kasuks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	93 609	100 943	
Võlad töövõtjatele	2 895	3 175	
Maksuvõlad	29 712	36 460	5
Muud võlad	405 852	320 056	
Intressivõlad	398 822	315 510	
Muud viitvõlad	7 030	4 546	
Saadud ettemaksed	0	8 798	
Deposiidid	97 295	89 575	
Kokku võlad ja ettemaksed	629 363	559 007	

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	1 917 349	1 917 349
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Seisuga 31.12.2011 on Eedeni Keskus AS aktsiakapitali konverteerimine eurodeks tegemata. Aktsiaseltsil Eedeni Keskus on aktsiaid 30000 nimiväärtusega 1000 krooni.

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on vastavalt põhikirjale kakskümmend viis miljonit(25'000'000) krooni ja maksimumkapitali suuruseks sada miljonit (100'000'000) krooni.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 666 735	2 571 010
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 666 735	2 571 010
Kokku müügitulu	2 666 735	2 571 010
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu ja vahendatavad teenused	2 598 617	2 523 260
Reklaampindade rent	34 629	37 685
Muud müügitulud	33 489	10 065
Kokku müügitulu	2 666 735	2 571 010

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	827 455	779 990	
Alltöövõtetutööd	213 582	245 475	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 530	2 472	
Amortisatsioonikulu	576 383	547 146	6, 7
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 620 950	1 575 083	

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	8 490	14 249	
Lähetuskulud	4 049	0	
Tööjõukulud	26 189	32 318	14
Kokku üldhalduskulud	38 728	46 567	

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	19 614	24 392
Sotsiaalmaksud	6 575	7 926
Kokku tööjõukulud	26 189	32 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 295	10 663
Intressikulud	-713 187	-753 876
Intressikulu laenukselt	-713 187	-753 876
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3	0
Muud finantstulud ja -kulud	-17 351	-18 350
Kokku finantstulud ja -kulud	-729 240	-761 563

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus seisuga 31.12.2011 on toodud alljärgnevas tabelis:

Kuupäev	31.12.2011	31.12.2010
Jaotamata kasum	1 139 376	867 936
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	14 072	9 999
Võimalik maksta dividendidena	888 990	677 770
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	236 314	180 167

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Salvest Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	993 836	0	948 754
Sidusettevõtjad	0	869 757	0	830 304
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	799	0	964

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0	45 082	0
Sidusettevõtjad	133 999	0	133 999	96

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	12 271	15 997

Ema- ja sidusettevõtete kohustuste saldo sisaldab saadud laenusid ja laenudelt arvestatud intresse.

Arvestatud tasudes moodustas 2011. aastal juhatuse liikmete tasu 8 436 ja nõukogu liikmete tasud 3 835 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOOARU	Juhatuse liige	17.04.2012
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	24.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Eedeni Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori nr 57

Evald Veldemann

Vandeaudiitori nr 70

Auditiibüroo ELSS AS

Nexia Internationali liige

Auditiorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21 A, Tartu

30.04.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.04.2012
EVALD VELDEMANN	Vandeaudiitor	30.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	857 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 439
Kokku	1 139 376
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	14 072
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 125 304
Kokku	1 139 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2598617	97.45%	Jah
Reklaami vahendamine meedias	73121	34629	1.30%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	33489	1.26%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302999
Faks	+372 7302988
E-posti aadress	eeden@eeden.ee