

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänavatalu nimi, Aruküla tee 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7408600

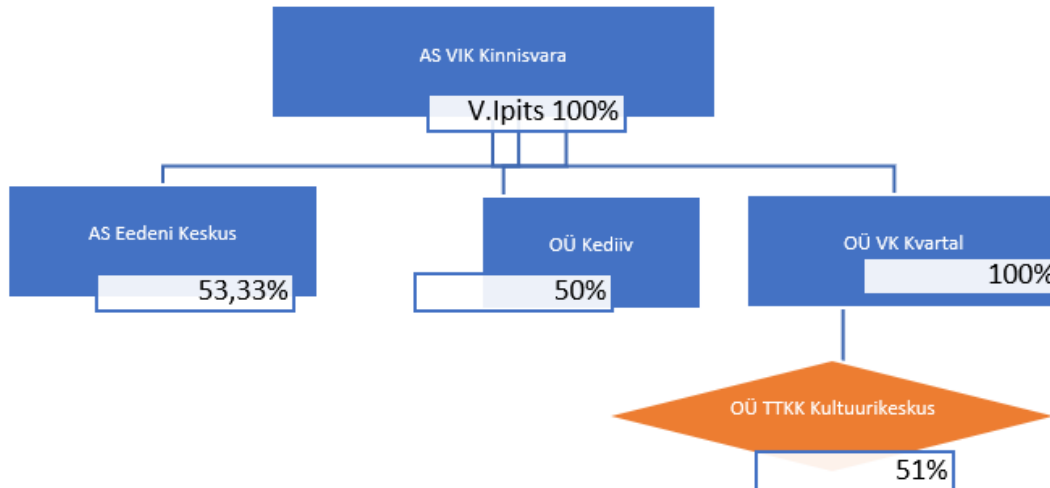
e-posti aadress: veljo@salvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	19
Lisa 12 Aktsiakapital	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 20 Tulumaks	22
Lisa 21 Seotud osapooled	22
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur seisuga 31.12.2022 ning samuti aruande koostamise ajal on järgmine:



Emaettevõtja

VIK Kinnisvara AS põhitegevus on kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus. Üüritulu saadakse rendile võetud kinnisvara allrendile andmisest. VIK Kinnisvara AS tegevus hõlmab ka laenude andmist grupi tütarettevõtjatele ja sellest intressitulu saamist.

VIK Kinnisvara AS ühendav ühinguna ühendas endaga emaettevõtja OÜ Velvara (ühendatav ühing). Ühinemisleping sõlmiti 20.12.2021 ja ühinemisotsus võeti vastu 10.01.2022. Ühinemine loeti toimunuks regitrikande tegemisel 15.03.2022, misjärel ühendatav ühing kustutati äriregistrist. Ühinemislepinguga suurendati aktsiakapitali 3008 euro võrra 4 350 080 euroni. Emiteeriti täiendavalt 47 aktsiat, iga aktsia nimiväärtusega 64 eurot. Juurdemakseid ei tehtud. OÜ Velvara netovarad moodustas ühinemisel -5614 eurot.

12.05.2022 sõlmitud jagunemislepinguga VIK Kinnisvara AS jagunes eraldumise teel selliselt, et andis osa oma varast - TTK Kultuurikeskus OÜ 15% osa - üle omandavale ühingule OÜ-le Väike Kvartal. Jagunemisel VIK Kinnisvara AS kapitali ei muudetud ning makseid ei tehtud.

2022 aastal teenis ettevõtte 418 153 eurot kasumit. Tulemust mõjutasid aruandeaastal sidusettevõtjalt OÜ Kediiv saadud dividenditulu summas 86 000 eurot ning tütarettevõtjalt AS Eedeni Keskus saadud dividenditulu summas 266 667 eurot. Tuludest moodustas renditulu 121 988 eurot ning intressitulu antud laenudelt 217 010 eurot. 2022 aastal on jätkuvalt peamiseks tegevussuunaks rendile võetud pindade edasirentimine.

Emaettevõtja peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhas käibekapital ehk töökapital (käibevara-lühiajalised kohustised), tuh EUR	294	301
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised), kordades	1,58	1,67
Maksevalmiduse kordaja (raha/lühiajalised kohustised), kordades	1,10	1,09
Võlakordaja (koguvõlgnevus/varad), kordades	0,67	0,59
Soliidsuskordaja (omakapital/varad), kordades	0,33	0,41

Tütarettevõtjad

AS Eedeni Keskus peamiseks tegevusalaks on Tartus paikneva Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine. Tegu on kogukonna keskusega, mis pakub oma klientidele kõike, mida igapäevaselt nii Tartu Ülejõe kui ka Tartu Annelinnaosa piirkonnas elaval inimesel vaja võiks minna. 2022. aastal teenis ettevõtte 953 355 eurot kasumit 4 508 052 eurose müügitulu juures. 2022. aastal investeringuid ei tehtud ja suuri investeringuid pole plaanis ka 2023. aastal. Ettevõtte jätkab oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara välja üürimine. 2023. aasta alguses lõpetati üürileping ühe ankurüürnikuga ja on sõlmitud kokkulepped uute üürnikega.

TTK Kultuurikeskus OÜ on Tartu kesklinnas asuva ärikeskuse, multifunktsionaalse Kvartali keskuse omanik. Ettevõtte põhitegevuseks on nimetatud hoones asuvate äriruumide üürimine, haldamine ja arendamine. Kvartali keskuses on kokku ca 55 000 ruutmeetrit kogupinda, millest kasulikku äripinda on ca 31 500 ruutmeetrit. Kvartali keskus pakub sotsiaalses mõttes kõike, millest linnaelu koosneb. Siin on südalinna suurim kaubanduskeskus hinnatud ja armastatud kaubamärkidega ning hubased söögikohad, kus saad nautida hommikukohvi, pidada ärilõunaid või veeta mõnusalt aega koos sõpradega. Kvartali keskus annab ajalise mõõtme linna elurütmile kõigil aastaaegadel. 2022. aastal teenis ettevõtte 3 832 112 eurot kasumit 8 952 421 eurose müügitulu juures. Laenudega seostuvate finants- ja intressiriskide maandamiseks jälgib ettevõtte juhtkond majanduse keskkonda ning maailma majandust, millest sõltub euribori liikumine. Hetkel intressiriski maandamiseks eraldi ühtki tehingut pole sõlmitud. 2022. aastal toimus endise Zara äripinna ümberehitus kaubandus ja büroo- ning raviuasutuse pindadeks.

2023. aastal jätkab TTKKK oma põhitegevusega, milleks on kinnisvara üürile andmine.

Käesoleva ja järgnevate aastate suurimaks investeringuks on keskusele lisakorruste ehitamine. Menetlusse on antud ehitusloa taotlus hoone laiendamiseks. Ehituse projekteerimine on lõppfaasis. Hoone laiendamine on jagatud kaheks etapiks, millest 1. etapi lisandub ligi 6000 m² üüripinda.

OÜ VK Kvartal asutati 2016. aasta mais, äritegevust alustati sama aasta detsembris. 16.12.2016 soetas OÜ VK Kvartal tütar-ettevõtte TTK Kultuurikeskus OÜ 51%-lise osa. OÜ VK Kvartal tegevus hõlmas aruandeaastal tütar-ettevõttesse tehtud finantsinvesteeringu hoidmist ning tütar-ettevõttele antud laenult intressitulu teenimist.

Sidusettevõtja

Kediiv OÜ on 1994. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on äriruumide väljaüürimine ja haldusteenus pakkumine Tartus Soola tn 3 hoonetes. Ettevõttele kuuluval kinnistul paikneb 2012. aastal renoveeritud hotellahoone ja 2017. aastal valminud juurdeehitus. Vanas osas asub hotell, bürooruumid, kohvik, ruumid iluteenuste pakkujatele. Uues osas on 42 hotellituba, saunakeskus ning konverentsiruumid. Väljaüüritava pinda on kokku 6948 m². Suurimaks üürnikuks on Hotell Tartu OÜ.

Ettevõtte müügitulu 2022. aastal oli 1 139 430 eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 20%. 2021 aasta majandustulemusena saadi kasumit 586 579 eurot.

Konsolideerimisgrupi finantssuhtarvud

	2022	2021
Puhas käibekapital ehk töökapital (käibevara-lühiajalised kohustised), tuh EUR	3 581	-14 497
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised), kordades	1,82	0,26
Maksevalmiduse kordaja (raha/lühiajalised kohustised), kordades	1,58	0,23
Võlakordaja (koguvõlgnevus/varad), kordades	0,61	0,64
Omakapitali tootlus ROE (aruandeaasta kasum/keskmine omakapital), %	3,0%	3,0%
Koguvara tootlus ROA (aruandeaasta kasum/keskmised varad), %	14,1%	14,2%

Jätkuvus

Aruande koostamise hetkel on juhtkonna hinnangul gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse jätkusuutlikuks vähemalt 12 kuu jooksul. Gruppi kuuluvatel ettevõtetel ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 909 720	4 436 966	2
Nõuded ja ettemaksed	1 036 252	640 574	3
Kokku käibevarad	7 945 972	5 077 540	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	800 000	800 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	88 050 000	87 550 000	7
Materiaalsed põhivarad	324 644	70 042	8
Kokku põhivarad	89 174 644	88 420 042	
Kokku varad	97 120 616	93 497 582	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 763 987	18 471 877	9
Võlad ja ettemaksed	1 601 020	1 102 442	10
Kokku lühiajalised kohustised	4 365 007	19 574 319	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	54 778 434	40 625 755	9
Võlad ja ettemaksed	20 074	20 074	10
Kokku pikaajalised kohustised	54 798 508	40 645 829	
Kokku kohustised	59 163 515	60 220 148	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 350 080	4 347 072	12
Kohustuslik reservkapital	62 087	53 444	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 833 555	13 538 501	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 868 708	2 734 001	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 114 430	20 673 018	
Vähemusesosalus	17 842 671	12 604 416	
Kokku omakapital	37 957 101	33 277 434	
Kokku kohustised ja omakapital	97 120 616	93 497 582	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 582 461	10 253 622	14
Muud äritulud	525 628	76 990	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 251 134	-4 410 079	16
Mitmesugused tegevuskulud	-99 704	-79 599	17
Tööjõukulud	-83 399	-74 411	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 793	-23 173	8
Muud ärikulud	-11 171	-8 984	
Ärikasum (kahjum)	6 651 888	5 734 366	
Intressitulud	768	603	
Intressikulud	-1 683 725	-1 452 560	
Muud finantstulud ja -kulud	71 676	54 221	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 040 607	4 336 630	
Tulumaks	-125 000	0	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 915 607	4 336 630	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 868 708	2 734 001	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 046 899	1 602 629	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 651 888	5 734 366	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	10 793	23 173	8
Muud korrigeerimised	-503 425	0	14
Kokku korrigeerimised	-492 632	23 173	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-395 466	-6 354	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	449 184	27 186	10
Kokku rahavood äritegevusest	6 212 974	5 778 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-245 216	-20 014	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	818	0	
Antud laenud	-38 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	38 000	0	
Laekunud intressid	558	603	
Laekunud dividendid	86 000	86 000	6,18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-157 840	66 589	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	17 500 000	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-19 056 327	-4 282 242	9
Makstud intressid	-1 649 020	-1 457 967	9,10
Makstud dividendid	-233 333	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-125 000	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-18 700	-142 954	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 582 380	-5 883 163	
Kokku rahavood	2 472 754	-38 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 436 966	4 475 169	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 472 754	-38 203	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 909 720	4 436 966	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	4 347 072	46 644	13 545 303	11 001 787	28 940 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 734 001	1 602 629	4 336 630
Muutused reservides	0	6 800	-6 800	0	0
Muud muutused omakapitalis			-2		-2
31.12.2021	4 347 072	53 444	16 272 502	12 604 416	33 277 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 868 708	2 046 899	4 915 607
Emiteeritud aktsiakapital	3 008	0	-5 613	-1	-2 606
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-233 334	-233 334
Muutused reservides	0	8 643	-8 643	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	-3 424 691	3 424 691	0
31.12.2022	4 350 080	62 087	15 702 263	17 842 671	37 957 101

Lisainformatsiooni omakapitalis toimunud muutuste kohta on antud lisas 5 ja lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIK Kinnisvara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal parandati viga vähemusosa bilansilise maksumuse arvestuses 2019.aastal, millega seoses vähenes vähemusosa maksumus 526688 euro võrra.

Vastavalt korrigeeriti võrdlusandmeid bilansis ja omakapitali muutuste aruandes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtete AS Eedeni Keskus, VK Kvartal OÜ ja OÜ TTK Kultuurikeskus finantsandmed. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades ja sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Valitseva mõju määrab ka võime otsustada teise ettevõtte äritegevuse- ja finantspoliitika üle.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Emaettevõtete konsolideerimata aruannetes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtted soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele on aruandeaastal teostatud juhatuse poolt. Hinnatava rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutatakse selleks tulumeetodit. 3-5 aasta järel, sõltuvalt Eesti majanduse olukorrast, teostab kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise sõltumatu ekspert. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse grupi ettevõtete majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot.

Materiaalne põhivara on algselt arvele võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Amortisatsiooni arvutamisel on kasutatud lineaarset meetodit. Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Põhivarade arvele võtmise alampiir 960 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu põhivara	3-5 aastat
Ehitised	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle grupi ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes rendile andmisel tuluna ning rendile võtmisel kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantskohustist bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud (nt saadud laenude puhul põhiosa tagasimaksetega). Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul kui need on asjakohased.

Lühiajalise finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus võrdub tema algse soetusmaksumusega. Pikaajalise finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kasutades sisemist intressimäära. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, mida rakendades finantsinstrumendist (nt laenust) tulenevad tulevikurahavood diskonteeruvad instrumendi bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel võetakse arvesse makstavad tehingutasud juhul kui nende mõju on oluline. Ebaolulised tehingutasud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui grupi ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu teenuse müügist on kajastatud teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Rendiperioodi jooksul saadavad rendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Intressi ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtet valitsevad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad tütar- ja sidusettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt valitsevad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse õiglasel väärtusel, muutustega läbi kasumiaruande.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	6 865 499	4 359 911
Sularaha	3 620	56 350
Üleöödeposiit	40 601	20 705
Kokku raha	6 909 720	4 436 966

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 020 610	1 020 610	
Ostjatelt laekumata arved	1 024 153	1 024 153	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 543	-3 543	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 145	5 145	4
Muud nõuded	208	208	
Intressinõuded	208	208	
Ettemaksed	10 289	10 289	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 036 252	1 036 252	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	559 693	559 693	
Ostjatelt laekumata arved	561 366	561 366	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 673	-1 673	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 734	4 734	4
Ettemaksed	76 147	76 147	
Kokku nõuded ja ettemaksed	640 574	640 574	

2022.a hinnati nõudeid alla summas 1871 eurot, vt ka lisa 17.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	119 207	0	113 696
Üksikisiku tulumaks	0	927	0	774
Erisoodustuse tulumaks	0	215	0	629
Sotsiaalmaks	0	1 893	0	2 303
Kohustuslik kogumispension	0	47	0	38
Ettemaksukonto jääk	5 145		4 734	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 145	122 289	4 734	117 440

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ning maksuvõlgade osas lisa 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11320788	AS Eedeni keskus	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	53	53
14042096	VK Kvartal OÜ	Eesti	valdusfirma tegevus	100	100
11107505	TTK Kultuurikeskus OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	66	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
AS Eedeni Keskus	1 022 586	0	1 022 586
VK Kvartal OÜ	3 000	0	3 000
TTK Kultuurikeskus OÜ	3 665 471	-2 000 000	1 665 471
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 691 057	-2 000 000	2 691 057

12.05.2022 sõlmitud jagunemislepinguga VIK Kinnisvara AS jagunes eraldumise teel selliselt, et andis osa oma varast - TTK Kultuurikeskus OÜ 15% osa soetusmaksumusega 2 miljonit eurot - üle omandavale ühingule OÜ-le Väike Kvartal. Jagunemisel VIK Kinnisvara AS kapitali ei muudetud ning makseid ei tehtud. Eraldatud 15% vähemusosa bilansiline maksumus 3 424 691 eurot. Vt ka lisa 21.

Eeltoodud tabelis "Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon" toodud näitaja on investeeringu maksumus emaettevõtja konsolideerimata bilansis (vt lisa 23) summas 1 025 586 eurot ning tütarettevõtja VK Kvartal OÜ bilansis summas 1 665 471 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnisvara haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
OÜ Kediiv	800 000	800 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 000	800 000

Aruandeaastal saadi sidusettevõtelt dividenditulu 86 000 eurot (2021 a 86 500 eurot).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	87 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
31.12.2022	88 050 000

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 743 934	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 983 111	

Üks kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vabajakeskus EEDEN Tartu suurimas elurajoonis). Teine kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (KVARTAL kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul).

Õiglase väärtuse hindamise on 2021.a. ja 2022.a teostanud ettevõtte juhtkond (2020.a sõltumatu kinnisvaraekspert).

Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspidade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Juhtkond on hinnangul kasutatud järgnevaid eeldusi:

- * Üürihinnad tõusevad 2% aastas alates 2. aastast ning kulud tõusevad vastavalt Eesti Panga THI prognoosile
- * Vakantsus esimesel aastal 7,27% ja alates 2. aastast 3%
- * Diskontomäär on 9,5 %-10,1% ning kapitalisatsioonimäär 7,5%

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruandekirjel "Muud äritulud", vt lisa 15. Renditulude osas vt ka lisa 14.

Juhtkond juhib lugeja tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse mõõtmist, mille puhul kasutatakse nüüdisväärtuse tehnikaid, iseloomustab teatud ebakindlus, sest kasutatavad rahavood on pigem hinnangulised kui teadaolevad summad.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	8 561	26 836	273 984	28 475	337 856
Akumuleeritud kulum	-8 561	-25 624	-233 629	0	-267 814
Jääkmaksumus	0	1 212	40 355	28 475	70 042
Ostud ja parendused	0	3 406	133 600	128 390	265 396
Muud ostud ja parendused		3 406	133 600	128 390	265 396
Amortisatsioonikulu	0	-1 224	-9 570	0	-10 794
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	29 113	396 670	156 865	582 648
Akumuleeritud kulum	0	-25 719	-232 285	0	-258 004
Jääkmaksumus	0	3 394	164 385	156 865	324 644

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult A	710 000	0	710 000	0	2,5%	EUR	2024.a
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult B	2 127 473	92 823	2 034 650	0	4,0%	EUR	2026.a
Laenud vähemusosanikelt	3 173 059	138 440	3 034 619	0	4,0%	EUR	2026.a
Pangalaen 1 ja 2 refinantseeritud 2022	17 172 487	514 921	16 657 566	0	6 kuu Euribor+2,7%	EUR	2026.a
Pangalaen 3	27 690 676	1 545 526	26 145 150	0	6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2025.a
Pangalaen 4	6 288 767	464 008	5 824 759	0	6 kuu Euribor+2,95%	EUR	2025.a
Maa järelmaks	379 959	8 269	36 555	335 135	4,0%	EUR	2049.a
Pikaajalised laenud kokku	57 542 421	2 763 987	54 443 299	335 135			
Laenukohustised kokku	57 542 421	2 763 987	54 443 299	335 135			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult A	710 000	0	710 000	0	3,5%	EUR	2024.a
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult B	2 220 296	0	2 220 296	0	4,0%	EUR	2026.a
Laenud vähemusosanikult	3 311 499	0	3 311 499	0	4,0%	EUR	2026.a
Pangalaen 1	5 591 328	5 591 328	0	0	euribor+1,6%	EUR	2022.a
Pangalaen 2	10 903 733	10 903 733	0	0	euribor+1,6%	EUR	2022.a
Pangalaen 3	29 236 202	1 545 526	27 690 676	0	euribor+2,4%	EUR	2025.a
Pangalaen 4	6 736 668	423 342	6 313 326	0	euribor+2,95%	EUR	2025.a
Maa järelmaks	387 906	7 948	35 136	344 822	4%	EUR	2049.a
Pikaajalised laenud kokku	59 097 632	18 471 877	40 280 933	344 822			
Laenukohustised kokku	59 097 632	18 471 877	40 280 933	344 822			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	88 050 000	87 550 000

Kokku	88 050 000	87 550 000
--------------	-------------------	-------------------

Pangalaenu 1 ja 2

2022 refinantseeriti Pangalaenu 1 ja 2.

Ettevõtte kohustub tagama, et võlakohustuse kattekordaja DSCR on võrdne või suurem kui 1,2.

Pangalaenu 3

Pangalaenu intressimäär on sõltuv võlteeninduse kattekordaja (DSCR) näitajast – kui see jääb alla 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel alla 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) + 3,5% ning kui see on võrdne või üle 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel üle 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) + 2,4%. Sarnaselt on intressimäär sõltuv laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu ehk LTV-suhtarvu suhtarvu määra.

Pangalaenu olulisemad eritingimused:

*kõik ülejäänud saadud laenud on allutatud pangalaenule, st panga eelneva kirjaliku nõusolekuta ei või teha nimetatud laenudega seotuid laenumakseid;

*panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta ei või maksta osanikele dividende ja muul moel vähendada omakapitali.

Pangalaenu 4

Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingu eritingimustele kohustub ettevõtja ilma laenuandja panga eelneva kirjaliku nõusolekuta:

- mitte maksta dividende ja/või mitte ostma sisse juhtimisteenust või sõlmima muid lepinguid, mis oma majandusliku sisu poolest sarnanevad juhtimisteenuse osutamise lepingule;
- mitte võtma täiendavaid intressi kandvaid kohustusi, välja arvatud Laenusaaaja omanikelt ja/või Laenusaaaja omanikega seotud äriühingutelt võetavad laenukohustused;
- mitte käendama, garanteerima või muul viisil tagama Kolmandate isikute kohustusi;
- mitte pantima ega muul viisil koormama oma vara;
- mitte andma laene Kolmandatele isikutele;
- mitte tagastama Laenusaaaja omanikelt ja/või Laenusaaaja omanikega seotud äriühingutelt võetud laene ega tasuma nimetatud laenudelt arvestatud intresse;
- tagama, et AS VIK Kinnisvara omanikud ja omaniku omanikud ei teeks tehinguid aktsiatega, mis vähendaks nende osalust;
- tagama, et tütarettevõtte ei võtaks täiendavaid intresse kandvaid kohustusi;
- tagama, et laenuandja panga arveldusarvel oleks vabu rahalisi vahendeid igal ajahetkel vähemalt 150 000 eurot;
- teostama valdava osa oma igapäevase majandustegevusega seotud arveldustest laenuandja pangas.

Pangal on õigus nõuda laenu kohest tagasimaksmist ja laenulepingust tuleneva intressi ning muu võlgnevuse kohest tasumist, kui AS VIK Kinnisvara ei täida kasvõi üht eelloetletud eritingimustest.

PANGALAENUDE TAGATISED

Laenu tagatiseks on juhtkonnaga seotud ettevõtja käendus 7,7 mln eurot ja tütarettevõtja aktsiad 16000 tk, mis on konsolideerimata bilansis soetusmaksumusega 1 022 586 eurot.

Kalda tee 1C kinnistule on seatud hüpoteegid Eesti Vabariik (summas 1 113 602 eurot) ja LHV Pank AS (summas 21 000 000 eurot) kasuks.

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarale summas 40 608 000 eurot.

MAA JÄRELMAKS

Pikaajaline võlakohustustus summas 590 209 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtajaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdsväärtuses, diskonteeritud diskontomääraga 4%, (lepinguline intressimäär keskmiselt 0,3% aastas).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	816 168	816 168	0	
Võlad töövõtjatele	6 233	6 233	0	
Maksuvõlad	122 289	122 289	0	4
Muud võlad	27 994	27 994	0	
Muud viitvõlad	27 994	27 994	0	
Intressivõlad pangale	48 311	48 311	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	20 074	0	20 074	21
Tuletisinstrumentid	0	0	0	11
Tulevaste perioodide tulu	27 972	27 972	0	
Ostjate ettemaksed	552 053	552 053	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 621 094	1 601 020	20 074	

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	421 230	421 230	0	
Võlad töövõtjatele	5 194	5 194	0	
Maksuvõlad	117 440	117 440	0	4
Muud võlad	23 221	23 221	0	
Muud viitvõlad	23 221	23 221	0	
Intressivõlad pangale	14 719	14 719	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	20 074	0	20 074	21
Tuletisinstrumentid	4 376	4 376	0	11
Ostjate ettemaksed	516 262	516 262	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 122 516	1 102 442	20 074	

Lisa 11 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Kohustised	Kohustised
Intressiwap õiglases väärtuses	0	4 376
Tuletisinstrumentid kokku	0	4 376

Õiglase väärtuse muutusest tulenev kulu on kajastatud muude finantskuludena ja vastav kohustis bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt lisa 10).

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	4 350 080	4 347 072
Aktsiate arv (tk)	67 970	67 923
Aktsiate nimiväärtus	64	64

VIK Kinnisvara AS ühendav ühinguna ühendas endaga emaettevõtja OÜ Velvara (ühendatav ühing). Ühinemisleping sõlmiti 20.12.2021 ja ühinemisotsus võeti vastu 10.01.2022. Ühinemine loeti toimumuks regitrikande tegemisel 15.03.2022, misjärel ühendatav ühing kustutati äriregistrist. Ühinemislepinguga suurendati aktsiakapitali 3008 euro võrra 4 350 080 euroni. Emiteeriti täiendavalt 47 aktsiat, iga aktsia nimiväärtusega 64 eurot. Juurdemakseid ei tehtud. OÜ Velvara netovara moodustas ühinemisel -5614 eurot.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	12 561 810	13 018 002	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 140 453	3 254 500	
Hankelepingud	277 148	0	
Kasutusliisingu maksed	14 112	91 926	
Kokku tingimuslikud kohustised	15 993 523	16 364 428	
Tingimuslikud varad			
Saadud garantiid (rentnikud)	547 628	559 996	
Saadud garantiid (laenukohustised, kasutusrendi kohustised)	7 729 537	7 729 537	21
Kokku tingimuslikud varad	8 277 165	8 289 533	

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 582 461	10 253 622
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 582 461	10 253 622
Kokku müügitulu	13 582 461	10 253 622
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu ja vahendatavad teenused	12 865 922	9 752 121
Turundustulu	215 205	188 587
Muud müügitulud	501 334	312 914
Kokku müügitulu	13 582 461	10 253 622

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	500 000	0	7
Trahhid, viivised ja hüvitised	25 628	76 990	
Kokku muud äritulud	525 628	76 990	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 186 469	2 720 105
Alltöövõtutööd	1 334 998	1 235 683
Ruumide ja seadmete halduskulud	717 667	442 291
Hoonete rendikulu	12 000	12 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 251 134	4 410 079

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	28 883	17 896	
Lähetuskulud	46 206	11 365	
Sõidukite kasutusrendikulu	1 898	33 431	
Õigusabi	5 025	15 975	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 871	-8 674	3
Transpordivahendiga seotud muud kulud	15 821	9 606	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	99 704	79 599	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	56 232	46 860
Sotsiaalmaksud	24 835	22 974
Muud	2 332	4 577
Kokku tööjõukulud	83 399	74 411
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	8

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Saadud dividendid	86 000	86 000	6
Intressiwap õiglase väärtuse muutused	0	125 754	
Intressiwapi maksed	0	-125 400	
Diskonteerimisega seotud kulu	-14 324	-14 633	
Laenulepingute lepingutasud	0	-17 500	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	71 676	54 221	

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	233 333	125 000
Eesti	233 333	125 000
Kokku	233 333	125 000

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224 748	135 428
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 249	708
Kokku nõuded ja ettemaksed	225 997	136 136
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 823	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 441	0
Kokku laenukohustised	231 264	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 590	2 990
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 933	106 272
Kokku võlad ja ettemaksed	114 523	109 262

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 744 650	2 930 296
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 034 617	3 311 499
Kokku laenukohustised	5 779 267	6 241 795
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	20 074	20 074
Kokku võlad ja ettemaksed	20 074	20 074

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	38 000	38 000	0	208
Kokku antud laenud	0	38 000	38 000	0	208

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 033 119	102 823	2 930 296	116 613
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 642 103	1 330 604	3 311 499	136 963
Kokku laenukohustised	7 675 222	1 433 427	6 241 795	253 576

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 930 296	92 823	2 837 473	106 402
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 311 499	138 441	3 173 058	132 293
Kokku laenukohustised	6 241 795	231 264	6 010 531	238 695

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 085 490	2 347 470
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 920	46 114
Kokku müüdud	3 137 410	2 393 584

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 735	72 382
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 093 882	1 047 048
Kokku ostetud	1 197 617	1 119 430

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	56 232	46 860

Seotud osapooltelt saadud laenude osas vt ka lisa 9 ning intressivõla osas lisa 10.

Juhtorgani liikmega seotud ettevõtte käendab grupi ettevõtte pangalaenu summas 7 703 857 eurot (31.12.2021.a 7 703 857 eurot) ning transpordivahendi kasutusliisingut summas 25 680 eurot (31.12.2021.a 25 680 eurot), vt ka lisa 13.

Juhtorgani liikmed kasutavad kasutuserendile võetud ametiautosid, millelt tasutakse erisoodustusmaksud.

Sidusettevõttelt saadi dividend, vt lisad 6.

VIK Kinnisvara AS ühinemise tehingut emaettevõtja OÜ Velvara on kirjeldatud lisa 12 ning jagunemistehingut eraldumise teel lisa 5. Jagunemine eraldumise teel toimus eraisikust omanikule kuuluva teise äriühinguga.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Sidusettevõtjalt saadi dividende 117 700 eurot.

Sõlmiti eelleping uue teleskoopmastiga rataslaaduri ostuks väärtusega 100 000 eurot.

Tartu Linnavalitsus andis ehitusloa südalinnas asuva Kvartali keskuse laiendamiseks.

VIK Kinnisvara AS sai LHV Pangalt ühekordse nõusoleku dividende maksmiseks 2023. aastal summas kokku kuni 700 000 EUR (seitsesada tuhat eurot), sealhulgas tulumaks.

Samuti lisati lepingusse (pangalaen 4) ka üks eritingimuse punkt. Ettevõtte on kohustus mitte müüa, võõrandada ja/või muul moel Kolmanda isiku kasutusse anda kogu oma vara ega olulist osa sellest ja/või Laenusaaaja tütaräriühingute vara (sealhulgas tütaräriühingute osasid/aktsiaid), välja arvatud võõrandatav vara igapäevase majandustegevuse käigus.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	557 438	489 513
Nõuded ja ettemaksed	242 117	260 814
Kokku käibevarad	799 555	750 327
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 825 586	3 825 586
Nõuded ja ettemaksed	6 705 684	6 904 710
Materiaalsed põhivarad	161 468	27 686
Kokku põhivarad	8 692 738	10 757 982
Kokku varad	9 492 293	11 508 309
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	464 008	423 342
Võlad ja ettemaksed	41 896	25 558
Kokku lühiajalised kohustised	505 904	448 900
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 824 759	6 313 326
Kokku pikaajalised kohustised	5 824 759	6 313 326
Kokku kohustised	6 330 663	6 762 226
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	4 350 080	4 347 072
Kohustuslik reservkapital	62 087	53 444
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 668 690	172 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 153	172 865
Kokku omakapital	3 161 630	4 746 083
Kokku kohustised ja omakapital	9 492 293	11 508 309

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	121 988	117 188
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 541	-21 589
Mitmesugused tegevuskulud	-60 093	-62 383
Tööjõukulud	-6 179	-8 837
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 223	-1 745
Kokku ärikasum (-kahjum)	952	22 634
Intressitulud	217 029	241 847
Intressikulud	-194 543	-218 423
Muud finantstulud ja -kulud	394 715	126 807
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	418 153	172 865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	418 153	172 865

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	952	22 634
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 223	1 745
Muud korrigeerimised	-3 425	0
Kokku korrigeerimised	-202	1 745
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 034	-15 304
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 372	811
Kokku rahavood äritegevusest	27 156	9 886
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-137 006	-14 139
Antud laenud	-38 000	0
Antud laenude tagasimaksed	279 075	673 982
Laekunud intressid	217 692	201 498
Laekunud dividendid	352 667	86 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	818	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	675 246	947 341
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-186 576	-435 055
Makstud intressid	-447 901	-222 884
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-634 477	-657 939
Kokku rahavood	67 925	299 288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	489 513	190 225
Raha ja raha ekvivalentide muutus	67 925	299 288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	557 438	489 513

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	4 347 072	46 644	179 502	4 573 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	172 865	172 865
Muutused reservides	0	6 800	-6 800	0
31.12.2021	4 347 072	53 444	345 567	4 746 083
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-4 691 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				20 617 994
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				20 673 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	418 153	418 153
Emiteeritud aksiakapital	3 008	0	-5 614	-2 606
Muutused reservides	0	8 643	-8 643	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2022	4 350 080	62 087	-1 250 537	3 161 630
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 691 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				19 643 857
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				20 114 430

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2023

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GRETE HELENA ROOSE	Juhatuse liige	17.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Monika Karniol

Vandeaudiitori number 272

OÜ Loodi Finantsid

Auditoortetvõtja tegevusloa number 276

Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

17.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	17.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 833 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 868 708
Kokku	15 702 263
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 702 263
Kokku	15 702 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	121988	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7408600
E-posti aadress	veljo@salvest.ee