

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänavatalu nimi, Aruküla tee 3
maja ja korteri number:

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 17 Tulumaks	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS VIK Kinnisvara on asutatud 2006. aasta lõpus. Alates 13.01.2017 on ettevõtte omanikuks OÜ Velvara.

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

2007. aasta algul asutati tütarettevõtte AS Eedeni Keskus, milles AS VIK Kinnisvara osalus moodustab 53,33%. AS Eedeni Keskus omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Sidusettevõtte OÜ Kediiv 50% osalus osteti 2012. aastal.

03.10.2018 omandas AS VIK Kinnisvara 100%-lise osaluse OÜ-s VK Kvartal, millega kaasnes valitseva mõju omandamine OÜ-s TTK Kultuurikeskus. Grupi konsolideeritud aruande koostab OÜ Velvara.

AS VIK Kinnisvara jagunes eraldumise teel 05.11.2018 heaks kiidetud jagunemiskava alusel andes osa ühingu varast üle asutamisel OÜ-le Krisvara. Jagunemiskava kohaselt üleantav vara - laenuõue juhtkonna liikmega seotud äriühingu vastu bilansilise maksumusega 388 000 eurot - läks üle OÜ-le Krisvara registrikaardile jagunemise kande tegemisel s.o. 29.01.2019. OÜ Krisvara ainuosanikuks on emaettevõtja OÜ Velvara.

2018. aastal teenis ettevõtte -52 487 eurot kahjumit. Tulemust mõjutas aruandeaastal sidusettevõtjalt OÜ Kediiv saadud dividenditulu summas 300 000 eurot ning 439 244 euro suurune finantskulu intressita antud laenuõude arvestamisest nüüdisväärtusesse.

Tuludest moodustas renditulu 109 246 eurot ning intressitulu antud laenudelt 296 578 eurot.

2019. aastal on jätkuvalt peamiseks tegevussuunaks Tartus Aruküla tee 7 asuvate rendipindade haldamine. Juhatus hindab ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada AS VIK Kinnisvara järgmiste majandusaastate tulemusi.

Olulisemad AS VIK Kinnisvara finantssuhtarvud :

	2018	2017
Puhas käibekapital ehk töökapital (käibevara-lühiajalised kohustised), tuh EUR	637,7	620,7
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) %	15,8	15,1
Puhasrentaablus (aruandeaasta kasum, v.a dividenditulu ja diskonteerimiskahjum/müügitulu) %	79,4	85,1
Omakapitali tootlus ROE (aruandeaasta kasum, v.a dividenditulu ja diskonteerimiskahjum/keskmise omakapital) %	1,8	1,7
Koguvара rentaablus (aruandeaasta kasum, v.a dividenditulu/keskmised varad) %	0,8	0,7
Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) kordades	2,6	3,9
Maksevalmiduse kordaja (raha/lühiajalised kohustused) kordades	0,71	1,41
Võlakordaja (koguvõlgnevus/varad) kordades	0,6	0,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	286 330	298 676	2
Nõuded ja ettemaksed	752 662	533 647	3
Kokku käibevarad	1 038 992	832 323	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 825 586	1 822 586	4,5
Nõuded ja ettemaksed	7 728 273	8 466 365	3
Materiaalsed põhivarad	5 761	12 656	6
Kokku põhivarad	9 559 620	10 301 607	
Kokku varad	10 598 612	11 133 930	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	372 539	180 000	7
Võlad ja ettemaksed	28 770	31 601	8
Kokku lühiajalised kohustised	401 309	211 601	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 547 461	5 920 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 547 461	5 920 000	
Kokku kohustised	5 948 770	6 131 601	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	4 347 072	4 347 072	10
Kohustuslik reservkapital	35 375	27 188	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 882	546 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 487	81 877	
Kokku omakapital	4 649 842	5 002 329	
Kokku kohustised ja omakapital	10 598 612	11 133 930	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	109 246	96 264	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 042	-13 471	12
Mitmesugused tegevuskulud	-61 649	-55 858	13
Tööjõukulud	-9 395	-8 458	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 895	-3 895	6
Ärikasum (kahjum)	17 265	14 582	
Intressitulud	296 578	315 010	
Intressikulud	-233 380	-247 715	
Muud finantstulud ja -kulud	-132 950	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-52 487	81 877	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 487	81 877	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 265	14 582	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 895	3 895	6
Kokku korrigeerimised	3 895	3 895	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 072	-2 849	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 399	6 011	8
Kokku rahavood äritegevusest	20 833	21 639	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-410 050	-11 500	3
Antud laenude tagasimaksed	573 979	0	3
Laekunud intressid	216 703	48	3
Laekunud dividendid	300 000	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	680 632	-11 452	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-180 000	0	7
Makstud intressid	-233 811	-245 808	
Makstud dividendid	-300 000	0	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-713 811	-245 808	
Kokku rahavood	-12 346	-235 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	298 676	534 297	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-12 346	-235 621	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	286 330	298 676	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	4 347 072	21 277	552 103	4 920 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	81 877	81 877
Muutused reservides	0	5 911	-5 911	0
31.12.2017	4 347 072	27 188	628 069	5 002 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-52 487	-52 487
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
Muutused reservides		8 187	-8 187	0
31.12.2018	4 347 072	35 375	267 395	4 649 842

Aktiikapitali osas on esitatud lisainformatsiooni lisas 10 ning dividendide osas lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS VIK Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS VIK Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandusaasta algas 01. jaanuar 2018 ja lõppes 31. detsember 2018.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes euro täpsusega.

AS VIK Kinnisvara ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet. Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud tütarettevõtja, kelle aktsiate või osadega esindatud häälest vähemalt 90 protsenti kuulub ühte konsolideerimisgruppi, mille lepinguriigis registreeritud konsolideeriv üksus on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande, eeldusel et vabastamise on heaks kiitnud kõik selle tütarettevõtja ülejäänud aktsionärid või osanikud. AS VIK Kinnisvara konsolideeriv üksus on OÜ Velvara (registrikood 11497601, tegevuskoht Eesti)

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ning nõudmiseni hoiuseid pankades. Rahavoogude aruanne koostatakse kaudsel meetodil, kusjuures investeerimis- ning finantseerimistegevuse rahavood näidatakse otsesel meetodil.

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, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju. Sidusettevõtteks 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, v.a erandjuhud kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral. Emaettevõtete konsolideerimata aruannetes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtted soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustise ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 960 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	123 923	158 156
Üleöödeposiit	162 407	140 520
Kokku raha	286 330	298 676

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 286	13 286	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 286	13 286	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	745	745	0	9
Muud nõuded	8 457 382	729 109	7 728 273	
Laenunõuded	8 042 507	388 000	7 654 507	18
Intressinõuded	414 875	341 109	73 766	18
Ettemaksed	9 522	9 522	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 480 935	752 662	7 728 273	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 852	13 852		
Ostjatelt laekumata arved	13 852	13 852		
Muud nõuded	8 974 386	508 021	8 466 365	
Laenunõuded	8 639 386	191 500	8 447 886	18
Intressinõuded	335 000	316 521	18 479	18
Ettemaksed	11 774	11 774		
Tulevaste perioodide kulud	11 774	11 774		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 000 012	533 647	8 466 365	

ANTUD LAENUD

Antud laenude alusvaluuta on EUR. Antud laenud on tagatiseta.

Alljärgnevalt on antud laenudega seotud tehingutest ja saldodest ülevaade.

Laenunõude saldo 31.12.2017

- Tütarettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 5,7% aastas, tähtaeg 2022.a) 790 907 eurot
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud pikaajalised laenud (intressimäär 2% -3,75% aastas, tähtaeg 2018-2021.a) 7 836 979 eurot
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud lühiajalised laenud (intressimäär 2,5% aastas, tähtaeg 2018.a) 11 500 eurot

Laenuõue kokku 31.12.2017.a 8 639 386 eurot (sh lühiajaline 191 500 eurot ja pikaajaline 8 447 886 eurot)

Tehingud 2018.a

- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjale antud laen (intressimäär 2,5%, tähtaeg 2019) 410 050 eurot;
- Tütarettevõtjale antud laenu tagasimaksete laekumine 500 000 eurot läbi nõude loovutamise vähemusosanikule;
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjale antud laenu tagasimaksete laekumine 73 979 eurot;
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtja muutus 01.10.2018 seisuga tütarettevõtjaks, osad ettevõtjale antud laenud, sh 1 275 000 eurot ja 421 550 eurot liideti kokku, uueks laenukssummaks saadi 1 696 550 eurot, sj vähendati intressimäär 0%-ni ning tagastustähtaeg pikendati aastani 2028.a; Intressivaba laen on arvestuses ja aruandes diskonteeritult 3%-ga, vastav muu finantstulu diskonteerimisest moodustas 439 244 eurot ning intressitulu diskonteeritud nõudelt 6 294 eurot.

Laenuõude saldo 31.12.2018

- Tütarettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 5,7% aastas, tähtaeg 2022.a) 290 907 eurot
- Tütarettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 3,75% aastas, tähtaeg 2021.a) 6 100 000 eurot
- Tütarettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 0%, tähtaeg 2028.a) 1 696 550 eurot, diskonteeritult 1 263 600 eurot
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud pikaajalise laenu (intressimäär 2% aastas, tähtaeg 2019.a) 388 000 eurot

Laenuõue kokku 31.12.2018.a 8 042 507 eurot (sh lühiajaline 388 000 eurot ja pikaajaline 7 654 507 eurot).

INTRESSID ANTUD LAENUDELT

Intressinõude saldo 31.12.2017

- Tütarettevõtja 45 081 eurot
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjad 289 918 eurot

Intressinõue kokku 31.12.2017.a 335 000 eurot (sh lühiajaline 316 521 eurot ja pikaajaline 18 479 eurot)

Tehingud 2018.a

- Arvestatud intressitulu tütarettevõtjale antud laenudelt 28 684 eurot;
- Arvestatud intressitulu juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud laenudelt 267 875 eurot;
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatelt intressinõuete laekumine 216 684 eurot.

Intressinõude saldo 31.12.2018

- Tütarettevõtjad 413 621 eurot
- Juhtkonna liikmega seotud ettevõtja 1254 eurot

Intressinõue kokku 31.12.2018.a 414 875 eurot (sh lühiajaline 341 109 eurot ja pikaajaline 73 766 eurot).

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11320788	AS Eedeni Keskus	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	53	53
14042096	OÜ VK Kvartal	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
AS Eedeni Keskus	1 022 586	0	1 022 586
OÜ VK Kvartal	0	3 000	3 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 022 586	3 000	1 025 586

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ VK Kvartal	100	03.10.2018	3 000

Aruandeperioodil soetati 100%-line osalus OÜ-s VK Kvartal ning ühes sellega saadi valitsev mõju OÜ TTK Kultuurikeskus üle (51%). Omandatud osaluse soetusmaksumuseks oli 3 000 eurot. Osa eest tasuti 2016.a tehtud rahalise ettemaksega tasaarveldamise teel, vt lisa 6.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	50	50

OÜ Kediiv osa on bilansis soetusmaksumusega 800 000 eurot (31.12.2017.a 800 000 eurot). Aruandeaastal saadi sidusettevõttelt dividende 300 000 eurot (vt ka lisa 15).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	8 561	10 914	3 000	22 475
Akumuleeritud kulum	-6 181	-3 638	0	-9 819
Jääkmaksumus	2 380	7 276	3 000	12 656
Amortisatsioonikulu	-1 712	-2 183	0	-3 895
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-3 000	-3 000
31.12.2018				
Soetusmaksumus	8 561	10 914	0	19 475
Akumuleeritud kulum	-7 893	-5 821	0	-13 714
Jääkmaksumus	668	5 093	0	5 761

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	5 920 000	372 539	5 547 461		Euribor+3,75%	EUR	08.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	5 920 000	372 539	5 547 461				
Laenukohustised kokku	5 920 000	372 539	5 547 461				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 100 000	180 000	5 920 000		Euribor+3,75%	EUR	08.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	6 100 000	180 000	5 920 000				
Pangalaen							
Laenukohustised kokku	6 100 000	180 000	5 920 000				

Laenu tagatiseks on juhtkonnaga seotud ettevõtja käendus 7 mln eurot ja tütarettevõtja aktsiad 16000 tk.

Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingu eritingimustele kohustub AS VIK Kinnisvara ilma laenuandja panga eelneva kirjaliku nõusolekuta:

- mitte maksta dividende ja/või mitte ostma sisse juhtimisteenust või sõlmida muid lepinguid, mis oma majandusliku sisu poolest sarnanevad juhtimisteenuse osutamise lepingule;
- mitte võtta täiendavaid intressi kandvaid kohustusi, välja arvatud Laenusaja omanikelt ja/või Laenusaja 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 Laenusaja omanikelt ja/või Laenusaja 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.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	97	97	
Võlad töövõtjatele	535	535	
Maksuvõlad	2 226	2 226	9
Muud võlad	18 069	18 069	
Intressivõlad	14 183	14 183	
Muud viitvõlad	3 886	3 886	
Saadud rentnike tagatisraha	7 843	7 843	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 770	28 770	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	877	877	
Võlad töövõtjatele	535	535	
Maksuvõlad	2 069	2 069	9
Muud võlad	20 464	20 464	
Intressivõlad	14 615	14 615	
Muud viitvõlad	5 849	5 849	
Saadud rentnike tagatisraha	7 656	7 656	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 601	31 601	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 526		1 503
Üksikisiku tulumaks		154		77
Erisoodustuse tulumaks		93		128
Sotsiaalmaks		418		343
Kohustuslik kogumispension		16		8
Töötuskindlustusmaksed		19		10
Ettemaksukonto jääk	745		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	745	2 226		2 069

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ning maksuvõlgade osas lisa 8.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	4 347 072	4 347 072
Aktsiate arv (tk)	67 923	67 923
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	109 246	96 264
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	109 246	96 264
Kokku müügitulu	109 246	96 264
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	109 246	96 264
Kokku müügitulu	109 246	96 264

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Ostetud haldusteenused	15 482	11 911	
Ruumide rendikulu	1 560	1 560	18
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	17 042	13 471	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Administreerimiskulud	43 164	35 116
Transpordivahendi rendikulu	13 604	13 616
Transpordivahendiga seotud muud kulud	2 945	3 262
Õigusabi	1 936	3 864
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 649	55 858

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	4 800	4 800
Sotsiaalmaksud	1 622	1 622
Muud	2 973	2 036
Kokku tööjõukulud	9 395	8 458
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulu ja -kulu intressivaba pikaajalise nõude diskonteerimisest	-432 950	0	3
Dividenditulu	300 000	0	5,17
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-132 950	0	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	560 276	502 455
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	140 069	125 614
Transpordivahendi kasutusliising	36 444	46 590
Kokku tingimuslikud kohustised	736 789	674 659

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	0	0	0
Kokku	300 000	0	0	0

Dividend maksti välja kasutades maksuvabastusmeetodit.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	8 068 128	835 989
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	389 254	8 138 398

ANTUD LAENUD

Nõuded seotud osapoolte vastu kajastuvad bilansikirje "Nõuded ja ettemaksed" koosseisus (vt lisa 3). Tegemist on seotud osapooltele antud laenude, arvestatud intresside ja vastavate saldodega.

OSTUD

Juhtorgani liikmega seotud äriühingult (kuni 13.01.17 emaettevõttelt), renditakse hooneid nende edasirentimise eesmärgil, vastav rendikulu moodustas 1 560 eurot (2017.a 1 560 eurot) ning lisaks osteti teenust 576 euro väärtuses (2017.a 576 eurot). Tütarettevõtja juhtkonda kuuluva isikuga seotud ettevõttelt osteti teenust summas 6 506 eurot (2017.a 3 828 eurot). Kohustisi seotud osapoolte vastu aruandepäeval ei olnud (sama 31.12.2017).

MUUD TEHINGUD

Juhtorgani liikmega seotud ettevõtte käendab ettevõtte pangalaenu summas 7 000 000 eurot ning transpordivahendi kasutusliisingut summas 72 980 eurot (2017.a sama).

Juhtorgani liige kasutab kasutuserendile võetud ametiautot, millelt tasutakse erisoodustusmaksud kokku 2 961 eurot (2016.a 2036 eurot). Sidusettevõttelt saadi dividende (vt ka lisad 5 ja 15).

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Sidusettevõttelt laekus dividende 50 000 eurot ning teostati dividendimakse omanikettevõttele summas 50 000 eurot.

AS VIK Kinnisvara jagunes eraldumise teel 05.11.2018 heaks kiidetud jagunemiskava alusel andes osa ühingu varast üle asutamisel OÜ-le Krisvara. Jagunemiskava kohaselt üleantav vara - laenuõue juhtkonna liikmega seotud äriühingu vastu bilansilise maksumusega 388 000 eurot - läks üle OÜ-le Krisvara registrikaardile jagunemise kande tegemisel s.o. 29.01.2019. Asutatud OÜ Krisvara ainuosanik on OÜ Velvara.

Kasutusrendile võeti sõiduauto, mille soetusmaksumus käibemaksuga on 36 250 eurot ning rendi periood 2019 – 2023. Juhtorgani liikmega seotud ettevõttelt saadi garantii summas 25 680 eurot eelnimetatud liisinglepingust tulenevate kohustiste tagatiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2019

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GRETE HELENA ROOSE	Juhatuse liige	19.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol
Vandeauditori number 272

OÜ Loodi Finantsid
Audiitorettevõtja tegevusloa number 276
Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

19.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	19.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 487
Kokku	267 395

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-52 487
Kokku	267 395
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	267 395
Kokku	267 395

Kahjum katta eelmise perioodide jaotamata kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	109246	100.00%	Jah

Sidevahendid

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