

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänava/talu nimi, Aruküla tee 3
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7408600

faks: +372 7408601

e-posti aadress: kinnisvara@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	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS Salvest Kinnisvara asutati 2006.aasta lõpul, äritegevust alustati 2007. aastal. 2014.a. lõpus sai aktsiaseltsi uueks ärinimeks VIK Kinnisvara AS. Aktsiaselts kuulub Salvesti kontserni ja on 100%-line Salvest AS omandus. 2007. aasta algul asutati tütarettevõtte AS Eedeni Keskus (53,33%), kes 2007.aastal omandas hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. 2012.aastal omandati osaühing Kediiv osa, mis moodustab 50 protsenti osaühingu osakapitalist. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus. VIK Kinnisvara AS tegevus hõlmab ka laenude andmist seotud osapooltele ja sellest intressitulu saamist.

Arenguplaanid järgnevaaks aastaks

2016. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Aruküla tee 7 asuvate rendipindade haldamine.

Olulisemad tegevusnäitajad

2015.aastal teenis ettevõtte 54 422 eurot kasumit. Tuludest moodustas renditulu 60 422 eurot ning intressitulu 63 140 eurot.

Üldhalduskulud olid 48 215 eurot ning põhivarade kulum moodustas 1 712 eurot.

Suhtarvud

Salvest Kinnisvara AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

Lähteandmed (eurodes)	2015	2014
Lühiajalised kohustused	1 306 968	5 324
Raha	1 302 835	9 221
Kohustused	2 226 653	907 936
Käibevara	1 727 884	400 118
Varad	4 809 161	3 436 022
Aruandeaasta kasum	54 422	28 486
Omakapital	2 582 508	2 528 086

Finantssuhtarv	Valem	2015	2014
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = Likviiduskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,32	75,2
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,99	1,7
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,46	0,26
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital)*100	2,1%	1,1%
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmised varad)*100	1,3%	0,8%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 302 835	9 221	2
Nõuded ja ettemaksed	425 049	390 897	3
Kokku käibevara	1 727 884	400 118	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 822 586	1 822 586	4,5
Nõuded ja ettemaksed	1 252 886	1 205 801	3
Materiaalne põhivara	5 805	7 517	6
Kokku põhivara	3 081 277	3 035 904	
Kokku varad	4 809 161	3 436 022	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 306 968	5 324	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 306 968	5 324	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	853 742	853 742	8
Võlad ja ettemaksed	65 943	48 870	9
Kokku pikaajalised kohustused	919 685	902 612	
Kokku kohustused	2 226 653	907 936	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 127 360	2 127 360	11
Kohustuslik reservkapital	18 556	17 132	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 170	355 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 422	28 486	
Kokku omakapital	2 582 508	2 528 086	
Kokku kohustused ja omakapital	4 809 161	3 436 022	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	60 422	35 533	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 852	-2 578	13
Brutokasum (-kahjum)	56 570	32 955	
Üldhalduskulud	-48 215	-37 805	14
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	8 354	-4 850	
Intressikulud	-17 073	-19 659	18
Muud finantstulud ja -kulud	63 141	52 995	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	54 422	28 486	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 422	28 486	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 354	-4 850	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 712	1 339	6
Muud korrigeerimised	1	0	
Kokku korrigeerimised	1 713	1 339	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 097	-583	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 644	-1 579	9
Kokku rahavood äritegevusest	-6 386	-5 673	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-8 561	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-8 561	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 300 000	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 300 000	0	
Kokku rahavood	1 293 614	-14 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 221	23 455	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 293 614	-14 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 302 835	9 221	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 127 360	15 139	357 101	2 499 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	28 486	28 486
Muutused reservides	0	1 993	-1 993	0
31.12.2014	2 127 360	17 132	383 594	2 528 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	54 422	54 422
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	0	0
Muutused reservides	0	1 424	-1 424	0
31.12.2015	2 127 360	18 556	436 592	2 582 508

Aksiakapitali osas vaata ka lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIK Kinnisvara AS 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

VIK Kinnisvara AS kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Majandusaasta algas 01. jaanuar 2015 ja lõppes 31. detsember 2015. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes euro täpsusega.

Konsolideeritud aruannet ei koostata raamatupidamise seaduse paragr. 29 lg 1 alusel: „äriühing, kelle aktsiate või osadega esindatud hääletest vähemalt 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. VIK Kinnisvara AS konsolideeriv üksus on AS Salvest (registrikood 10124909, tegevuskoht Eesti).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne koostatakse kaudsel meetodil, kusjuures investeerimis- ning finantseerimistegevuse rahavood näidatakse otsesel meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks on loetud ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtte on emaettevõtte kontrolli all olev, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted ja sidusettevõtted kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisena.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 960 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumulieeritud 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 960

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10

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.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

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

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 dividendide 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;

- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
 e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	1 302 835	9 221
Kokku raha	1 302 835	9 221

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 011	14 011	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 011	14 011	0	
Muud nõuded	1 646 287	393 401	1 252 886	
Laenunõuded	1 591 060	338 174	1 252 886	18
Intressinõuded	55 227	55 227	0	18
Ettemaksed	17 637	17 637	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 637	17 637	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 677 935	425 049	1 252 886	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 072	4 072	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 072	4 072	0	
Muud nõuded	1 583 147	377 346	1 205 801	
Laenunõuded	1 186 576	0	1 186 576	18
Intressinõuded	396 571	377 346	19 225	18
Ettemaksed	9 479	9 479	0	
Tulevaste perioodide kulud	34	34	0	
Muud makstud ettemaksed	9 445	9 445	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 596 698	390 897	1 205 801	

Pikaajalised laenunõuded

Ettevõtte on andnud eelmistel aruandeperioodidel laenu summas 1.186.576 eurot, sh

- tütarettevõtjale summas 790.907 eurot intressimääraga 2% aastas ja tähtajaga 2017.aasta ja

- emaettevõtja eraisikust omanikuga seotud ettevõtjale 395.669 eurot intressimääraga 2% aastas ja tähtajaga 2017.aasta (31.12.2015.a kokkuleppega pikendatud tähtaega kuni 2019.aasta).

Pikaajalised intressinõuded

Emaettevõtja eraisikust omanikuga seotud ettevõtjale antud laenult arvestatud intressid kuuluvad 31.12.2015.a sõlmitud kokkuleppe alusel tagastamisele koos laenumaksega ja on seetõttu kajastatud pikaajalise nõudena summas 66.310 eurot (31.12.2014.a seisuga kajastus antud intressivõlg lühiajalise nõudena summas 39.172 eurot ja pikaajalise nõudena summas 19.225 eurot). Aruandeaastal arvutati kõnesolevalt laenuvõlget intressitulu summas 7.913 eurot.

Lühiajalised laenu- ja intressinõuded

31.12.2014 aasta seisuga kajastus lühiajalise intressinõudena intressinõue tütarettevõtja vastu summas 338.174 eurot ning emaettevõtja eraisikust omanikuga seotud ettevõtja vastu summas 39.172 eurot, kokku 377.346 eurot. Intressinõue emaettevõtja eraisikust omanikuga seotud ettevõtjale kajastati 31.12.2015 kokkuleppe alusel summas 39.172 eurot pikaajalisena (vt ka eelmine lõik „Pikaajalised intressinõuded“). Intressinõue tütarettevõtja vastu summas 338.174 eurot nimetati vastavalt kirjalikele kokkulepetele ümber laenuvõldeks intressimääraga 3% ja tasumise tähtajaga 2016.aasta.

2015.aastal arvestati tütarettevõtjale antud pikaajaliselt laenuvõlget 790.907 eurot intressitulu 45.082 eurot ning lühiajaliselt laenuvõlget 338.174 eurot intressitulu 10.145 eurot, kokku 55.227 eurot.

Laenuvõlgetega seotud eritingimused

Tütarettevõtjale antud laenuvõlged on allutatud tütarettevõtjale laenu andnud pangale, st laenu põhisummade tagasimakseid ei saa tütarettevõtja teha enne kui on oma laenulepingust tulenevad kohustused panga ees täitnud ning intressimaksed ei saa teha enne, kui tütarettevõtte laenu kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja omakapitali suhtarv 25%. 31.12.2015.a seisuga oli tütarettevõtja DSCR 1,45 ja omakapitali suhtarv 37,85%.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11318403	AS Eedeni Keskus	Eesti	kinnsvara ost, müük, haldamine ja arendus	53	53

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
AS Eedeni Keskus	1 022 586	1 022 586
Kokku	1 022 586	1 022 586

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnsvara haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	31.12.2015
OÜ Kediiv	800 000	800 000
Kokku	800 000	800 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	983	983	983
Akumuleeritud kulum	0	-688	-688	-688
Jääkmaksumus	0	295	295	295
Ostud ja parendused	8 561	0	0	8 561
Amortisatsioonikulu	-1 044	-295	-295	-1 339
31.12.2014				
Soetusmaksumus	8 561	0	0	8 561
Akumuleeritud kulum	-1 044	0	0	-1 044
Jääkmaksumus	7 517	0	0	7 517
Amortisatsioonikulu	-1 712			-1 712
31.12.2015				
Soetusmaksumus	8 561			8 561
Akumuleeritud kulum	-2 756			-2 756
Jääkmaksumus	5 805			5 805

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	60 422	35 533	12

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 836	5 920	13,14

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen aktsionäritelt	853 742	0	853 742	0	2%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	853 742	0	853 742				
Laenukohustused kokku	853 742	0	853 742				
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen aktsionäritelt	853 742	0	853 742	0	2%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	853 742	0	853 742				
Laenukohustused kokku	853 742	0	853 742				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	72	72	0	
Võlad töövõtjatele	535	535	0	
Maksuvõlad	1 542	1 542	0	10
Muud võlad	65 943	0	65 943	
Intressivõlad	65 943	0	65 943	8,18
Saadud ettemaksed	1 300 000	1 300 000	0	
Muud saadud ettemaksed	1 300 000	1 300 000	0	19
Saadud rentnike tagatisrahad	4 819	4 819	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 372 911	1 306 968	65 943	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 347	1 347	0	
Võlad töövõtjatele	242	242	0	
Maksuvõlad	1 391	1 391	0	10
Muud võlad	48 870	0	48 870	
Intressivõlad	48 870	0	48 870	8,18
Saadud rentnike tagatisrahad	2 344	2 344	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 194	5 324	48 870	

Emaettevõtjalt saadud laenu (vt lisa 8) intressid summas 65.943 eurot (31.12.2014.a 48.870 eurot) kuuluvad laenulepingu kohaselt tasumisele koos laenumaksega 2017.a. Aruandeaastal arvestati intressikulu 17.073 eurot.

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 032	543
Üksikisiku tulumaks	116	247
Erisoodustuse tulumaks	64	68
Sotsiaalmaks	304	503
Kohustuslik kogumispension	12	12
Töötuskindlustusmaksed	14	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 542	1 391

Maksuvõlad vt lisa 9.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	2 127 360	2 127 360
Aktsiate arv (tk)	33 240	33 240
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	60 422	35 533	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 422	35 533	
Kokku müügitulu	60 422	35 533	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	60 422	35 533	7
Kokku müügitulu	60 422	35 533	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-1 560	-1 534	7
Amortisatsioonikulu	-1 712	-1 044	6
Muud kulud	-580	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 852	-2 578	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-11 276	-4 386	7
Energia	-1 473	-3 385	
Kütus	-1 473	-3 385	
Lähetuskulud	-18 030	-15 514	
Tööjõukulud	-6 072	-9 219	15
Amortisatsioonikulu	0	-295	6
Ostetud teenused	-11 364	-5 006	
Kokku üldhalduskulud	-48 215	-37 805	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	-3 788	-6 267	
Sotsiaalmaksud	-2 284	-2 952	
Kokku tööjõukulud	-6 072	-9 219	14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1	0	
Intressitulu	63 140	52 995	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	63 141	52 995	

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus seisuga 31.12.2015 pärast kohustuslikku eraldist reservkapitali on 347 097 eurot, dividendidega kaasnev tulumaks 86 774 eurot.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	919 685	0	902 612
Tütarettevõtjad	1 184 308	0	1 129 081	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	461 979	0	454 065	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	1 168	3 686

Seotud osapooltele antud laenude, arvestatud intresside ja vastavate saldode kohta on antud informatsiooni lisas 3. Saadud laenu on kirjeldatus lisas 8 ja saadud laenuga seotud arvestatud intresse ja intressivõlga lisas 9.

Emaettevõtjalt renditakse hooneid nende edasirentimise eesmärgil, vastav rendikulu moodustas 1.560 eurot.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

2016.aastal on antud laenu emaettevõtte juhatajale summas 75.000 eurot intressiga 2,5% aastas ning tähtajaga 30.09.2016.

VIK Kinnisvara AS plaanib suurendada aktsiakapitali, emiteerides selleks AS Salvest kasuks 34 683 uut aktsiat nimiväärtusega 64 eurot. Aktsiakapital suureneb seega 2.219.712 euro võrra ja pärast emissiooni läbiviimist on uueks aktsiakapitali suuruseks 4.347.072 eurot.

Uute aktsiate eest tasus AS Salvest järgnevalt:

- 1.300.000 eurot tasuti rahas ettemaksuna 30.12.2015 (vt lisa 9);
- 26,67 eurot tasuti sulas 14.06.2016;
- 919.685,33 eurot tasutakse mitterahalise sissemaksuga, mille esemeks on AS Salvesti poolt VIK Kinnisvarale antud laenud ja arvestuslikud intressid.

Taotlus EVK-le uute aktsiate registreerimiseks anti sisse 15.juunil 2016.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2016

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GRETE HELENA ROOSE	Juhatuse liige	20.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 4 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate 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 VIK Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol

Vandeaudiitori number 272

Audiitorbüroo ELSS AS
(Nexia International liige)
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise 21a, Tartu 51014

20.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	20.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	382 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	54 422
Kokku	436 592
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 721
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	433 871
Kokku	436 592

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60422	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7408600
Faks	+372 7408601
E-posti aadress	kinnisvara@salvest.ee