

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 53031076

e-posti aadress: eeden@eeden.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Aktsiakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS EEDENI KESKUS on asutatud 24. jaanuaril 2007. aastal. Ettevõtte omandas 2007. aastal hoonestatud ärikinnistu aadressil Tartu, Kalda tee 1c. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine. Keskuse kogupind on ligi 26 000 m², millest väljaüüritavat pinda on 20 500 m²

Eedeni Keskus AS on VIK Kinnisvara AS tütarettevõtte.

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Aruande koostamise hetkel on raske prognoosida, mil määral mõjutab sõda Ukrainas ja geopoliitilised pinged Venemaa ja lääneriikide vahel majandust.

Tugevaim mõju maailmamajandusele avaldub läbi üldise kindlustunde vähenemise Euroopas nii tarbijate kui ettevõtjate seas.

Finantstulemused ja riskide hindamine

2023. aastal teenis ettevõtte 82 714 eurot kasumit 4 270 836 eurose müügitulu juures.

Peamised suhtarvud 2023. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2023	2022
Puhas käibekapital ehk töökapital (Tuh.eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	992	1 360
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	2,00	2,26
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,70	1,93
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,61	0,60
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmsed varad	0,28%	3,22%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	0,70%	7,98%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITDA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	1,39	2,33
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/ Tagatisega koormatud vara turuväärtus	63,13%	63,07%
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital/ Bilansimaht)*100	39,43%	40,18%

Seisuga 31. detsember 2023 ületas käibevara ettevõtte lühiajalisi kohustisi 992 tuhande euro võrra. Ettevõtte puhas käibekapital on positiivne, mis näitab, et ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustused.

Juhtkonna hinnangul on tegemist jätkuvalt tegutseva ettevõttega.

Laenuodega 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.

Olulisemad aruandeaastal toimunud ja lähitulevikus planeeritavad investeeringud.

2023. aastal investeeringuid ei tehtud ja suuri investeeringuid pole plaanis ka 2024. aastal. Ettevõtte jätkab oma tavapärase majandustegevusega, milleks on kinnisvara välja üürimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	687 851	2 087 195	
Finantsinvesteeringud	1 000 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	293 959	354 907	2
Kokku käibevarad	1 981 810	2 442 102	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	27 030 000	27 830 000	4
Materiaalsed põhivarad	887	6 311	5
Kokku põhivarad	27 030 887	27 836 311	
Kokku varad	29 012 697	30 278 413	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	478 592	523 190	6
Võlad ja ettemaksed	511 086	558 762	7
Kokku lühiajalised kohustised	989 678	1 081 952	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 584 728	17 029 256	6
Kokku pikaajalised kohustised	16 584 728	17 029 256	
Kokku kohustised	17 574 406	18 111 208	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	9
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 246 877	9 105 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 714	953 355	
Kokku omakapital	11 438 291	12 167 205	
Kokku kohustised ja omakapital	29 012 697	30 278 413	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 270 836	4 508 052	10
Muud äritulud	12 088	10 799	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 120 320	-2 522 146	12
Mitmesugused tegevuskulud	-17 602	-32 253	13
Tööjõukulud	-42 447	-42 459	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 525	-7 288	5
Muud ärikulud	-800 365	-321 775	15
Ärikasum (kahjum)	1 295 665	1 592 930	
Intressitulud	9 068	134	
Intressikulud	-1 019 544	-500 385	
Muud finantstulud ja -kulud	-14 103	-14 324	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	271 086	1 078 355	
Tulumaks	-188 372	-125 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 714	953 355	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus on väikeettevõtja ning tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

AS Eedeni Keskus (edaspidi ka ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS- rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke, sularaha kassas ja kuni 3-kuulise tähtajaga hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Siin kajastuvad lühiajalised tähtajalised hoiused pangas.

Hoiuste pikkus on üks aasta ja tähtaega arvestades aruandepäevast enam kui 3 kuud ning juhtkonna hinnangul hoitakse raha deposiidis tähtajani.

Juhatusel on õigus teha pangale ettepanek hoiuse ennetähtaegseks lõpetamiseks, ent pangal ei ole kohustust sellise ettepanekuga nõustuda.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vähemalt iga kolme aasta järel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruande real "muud äritulud"/"muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringute parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse aruandekuupäeval toimuvate ümberhindlustega. Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varad kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

- Inventar 5 aastat
- Transpordivahendid 3 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, avalikustatakse selliste kohustiste olemasolu korral aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Teenuseid osutatakse üldjuhul lühikese ajaperioodi (kuu) jooksul, mistõttu tulu periodiseerimise mõju on ebaoluline ja seega kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist. Teenuste vahendus rentnikele (kommunaalkulud, rendipinna ehitus jmt) on kajastatud brutosummades (st nii tulu kui kuluna). Renditulude kajastamis põhimõtet on kirjeldatud osas "Rendid".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas „Tingimuslikud kohustused ja varad“.

Seotud osapooled

- (a) ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- (b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) ettevõtte või tema emaeetevõtte juhtkond, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) ning kõigi eelmainitud isikute poolt valitsetavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	290 835	290 835	
Ostjatelt laekumata arved	291 638	291 638	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-803	-803	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 011	2 011	3
Ettemaksed	1 113	1 113	
Tulevaste perioodide kulud	1 113	1 113	
Kokku nõuded ja ettemaksed	293 959	293 959	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	352 096	352 096	
Ostjatelt laekumata arved	355 602	355 602	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 506	-3 506	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 269	2 269	3
Ettemaksed	542	542	
Tulevaste perioodide kulud	542	542	
Kokku nõuded ja ettemaksed	354 907	354 907	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		43 483		34 502
Üksikisiku tulumaks		496		496
Erisoodustuse tulumaks		76		76
Sotsiaalmaks		953		953
Kohustuslik kogumispension		27		27
Ettemaksukonto jääk	2 011		2 269	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 011	45 035	2 269	36 054

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 2 ning maksuvõlgade osas lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	28 150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-320 000
31.12.2022	27 830 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-800 000
31.12.2023	27 030 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 094 807	4 356 061
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 748 299	-2 169 585

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vaba-ajakeskus Tartu suurimas elurajoonis). Õiglase väärtuse hindamise on 2023.a. teostanud sõltumatu kinnisvaraekspert. Kinnisvaraeksperti hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud 5 + 1 aasta rahavoo analüüsi põhjal. Kinnisvaraekspert on oma hinnangul kasutanud alljärgnevaid eeldusi:

- Üürisummad tõusevad keskmiselt 1,8% aastas ning kulud tõusevad teisel aastal 3% ja kolmandast aastast 2% aastas
- Vakantsus on 3%
- Diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimäär 8,3%

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

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest vt. lisa 15. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja vahendatavad teenused rentnikele vt. ka lisa 10.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus		40 999	40 999
Akumuleeritud kulum		-27 400	-27 400
Jääkmaksumus		13 599	13 599
Amortisatsioonikulu		-7 288	-7 288
31.12.2022			
Soetusmaksumus		40 998	40 998
Akumuleeritud kulum		-34 687	-34 687
Jääkmaksumus		6 311	6 311
Ostud ja parendused	1 100		1 100
Amortisatsioonikulu	-213	-6 311	-6 524
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 100	40 998	42 098
Akumuleeritud kulum	-213	-40 998	-41 211
Jääkmaksumus	887	0	887

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	16 691 630	469 989	16 221 641		6 k. Euribor+ 2,7%	EUR	2026
Maa järelmaks	371 690	8 603	38 032	325 055	4%	EUR	2049
Pikaajalised laenud kokku	17 063 320	478 592	16 259 673	325 055			
Laenukohustised kokku	17 063 320	478 592	16 259 673	325 055			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	17 172 487	514 921	16 657 566		6 k. Euribor+ 2,7%	EUR	2026
Maa järelmaks	379 959	8 269	36 555	335 135	4%	EUR	2049
Pikaajalised laenud kokku	17 552 446	523 190	16 694 121	335 135			
Laenukohustised kokku	17 552 446	523 190	16 694 121	335 135			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	27 030 000	27 830 000
Kokku	27 030 000	27 830 000

Pangalaen 1

LHV Pank poolt antud laen. Ettevõtte kohustub tagama, et võlakohustuse kattekordaja DSCR on võrdne või suurem kui 1,2. Dividendide väljamaksed on lubatud vaid pangaga eelneval kirjalikul kokkuleppel.

Maa järelmaks

Pikaajaline võlakohustustus summas 567 937 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtajaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud diskontomääraga 4%, (lepinguline intressimäär keskmiselt 0,3% aastas).

Tagatised

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	202 491	202 491	
Võlad töövõtjatele	3 336	3 336	
Maksuvõlad	45 035	45 035	3
Muud võlad	38 692	38 692	
Intressivõlad	33 682	33 682	
Muud viitvõlad	5 010	5 010	
Saadud ettemaksed	16 627	16 627	
Muud saadud ettemaksed	16 627	16 627	
Deposiidid	204 905	204 905	
Kokku võlad ja ettemaksed	511 086	511 086	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	279 551	279 551	
Võlad töövõtjatele	3 336	3 336	
Maksuvõlad	36 054	36 054	3
Muud võlad	32 367	32 367	
Intressivõlad	27 647	27 647	
Muud viitvõlad	4 720	4 720	
Saadud ettemaksed	8 164	8 164	
Muud saadud ettemaksed	8 164	8 164	
Deposiidid	199 290	199 290	
Kokku võlad ja ettemaksed	558 762	558 762	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 463 673	8 046 804
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 865 918	2 011 701
Kasutusrendileping	0	2 570
Kokku tingimuslikud kohustised	9 329 591	10 061 075
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	180 091	171 279
Kokku tingimuslikud varad	180 091	171 279

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 270 836	4 508 052	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 270 836	4 508 052	
Kokku müügitulu	4 270 836	4 508 052	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	4 094 807	4 356 061	4
Muud müügitulud	176 029	151 991	
Kokku müügitulu	4 270 836	4 508 052	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 088	10 799
Kokku muud äritulud	12 088	10 799

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 483 974	1 964 624
Alltöövõtutööd	383 598	383 598
Ruumide haldus	252 748	173 924
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 120 320	2 522 146

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	12 207	20 963
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 290	1 834
Transpordikulud	5 912	6 801
Kasutusrendikulu	1 773	2 655
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 602	32 253

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	30 096	30 096
Sotsiaalmaksud	12 351	12 363
Kokku tööjõukulud	42 447	42 459
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	6	6

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-800 000	-320 000	4
Muud	-365	-1 775	
Kokku muud ärikulud	-800 365	-321 775	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Laenukohustuse ümberhindlus (NPV)	-14 103	-14 324
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-14 103	-14 324

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	811 628	188 372	500 000	125 000
Eesti			500 000	125 000
Kokku	811 628	188 372	500 000	125 000

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 975	90 970
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 975	90 970
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 473	3 630
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 720	38 503
Kokku võlad ja ettemaksed	41 193	42 133

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 560	1 085 276
Kokku müüdid	1 000 560	1 085 276

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 881	75 442
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	384 234	384 615
Kokku ostetud	448 115	460 057

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	30 096	30 096

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	28.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkeb oluliselt 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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 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
Vandeaudiitori number 272

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

28.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	28.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 246 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 714
Kokku	9 329 591
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 329 591
Kokku	9 329 591

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4094807	95.88%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	176029	4.12%	Ei