

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänavatalu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: eeden@eeden.ee

Sisukord

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

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.

Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskus on tegutsenud stabiilselt. Hoolimata konkurentsi tihenemisest on külastajate arv keskses jätkuvalt kasvanud.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2014. aastal planeeritakse jätkata keskuse laienduse ja uue parkla ehitamise projektiga, mille orienteeruv valmise aeg on 2015 kevad. Keskuses jätkatakse edukaks osutunud turundustegevusega.

Juhatuse ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2013. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Olulisemad tegevusnäitajad

2013. aastal teenis ettevõtte 1 249 392 eurot kasumit 2 723 677 eurose netokäibe juures. Suure osa kasumist (500 000 eurot) andis kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus.

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

Turu trendid

Tulenevalt asukohast ja kontseptsioonist on keskus suhteliselt vähe mõjutatav väliskeskkonna (majanduse olukord, konkurentsi muutus) poolt. 2014. aastal ei ole ette näha olulisi konkurentsi muutusi.

Suhtarvud

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

<u>Lähteandmed (eurodes)</u>	2013	2012
Käibevara	961 720	851 602
Lühiajalised kohustused	1 531 172	1 475 978
Raha	706 838	590 445
Kohustused	11 866 540	12 505 814
Varad	20 531 720	15 868 120
Aruandeaasta kasum	1 249 392	260 427
Omakapital	8 665 180	3 362 306

Finantssuhtarv	Valem	2013	2012
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-569 452	-624 376
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,63	0,58
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,46	0,40

Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,58	0,79
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,63	0,58
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmised varad	6,86%	1,63%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	20,78%	8,10%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	706 838	590 445	2
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000	
Nõuded ja ettemaksed	124 882	131 157	3
Kokku käibevara	961 720	851 602	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 570 000	15 016 518	6
Kokku põhivara	19 570 000	15 016 518	
Kokku varad	20 531 720	15 868 120	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	694 468	694 254	8
Võlad ja ettemaksed	836 704	781 724	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 531 172	1 475 978	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 335 368	11 029 836	8
Kokku pikaajalised kohustused	10 335 368	11 029 836	
Kokku kohustused	11 866 540	12 505 814	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 349	10
Kohustuslik reservkapital	72 248	59 227	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 426 540	1 125 303	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 392	260 427	
Kokku omakapital	8 665 180	3 362 306	
Kokku kohustused ja omakapital	20 531 720	15 868 120	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	2 723 677	2 914 347	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 283 062	-1 931 357	13
Brutokasum (-kahjum)	1 440 615	982 990	
Üldhalduskulud	-48 829	-36 694	14
Muud äritulud	509 923	4 394	12
Muud ärikulud	-2 383	-2 120	
Äri kasum (kahjum)	1 899 326	948 570	
Intressikulud	-633 599	-675 031	
Muud finantstulud ja -kulud	-16 335	-13 112	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 249 392	260 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 392	260 427	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 899 326	948 570	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	584 796	
Muud korrigeerimised	-500 000	0	12
Kokku korrigeerimised	-500 000	584 796	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 275	17 712	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 355	69 027	
Makstud intressid	-567 214	-608 850	
Kokku rahavood äritegevusest	810 032	1 011 255	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-233 700	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-130 000	-130 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	130 000	0	
Laekunud intressid	615	4 041	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	615	-359 659	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-694 254	-694 050	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-694 254	-694 050	
Kokku rahavood	116 393	-42 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	590 445	632 899	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	116 393	-42 454	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	706 838	590 445	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 917 349	45 154	1 139 376	3 101 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	260 427	260 427
Muutused reservides	0	14 073	-14 073	0
31.12.2012	1 917 349	59 227	1 385 730	3 362 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 249 392	1 249 392
Muutused reservides		13 021	-13 021	0
Muud muutused omakapitalis	-349		4 053 831	4 053 482
31.12.2013	1 917 000	72 248	6 675 932	8 665 180

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Eedeni Keskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 2

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades. Kuni kolmekuulised tähtajalised hoiused kajastatakse rahana, üle kolme kuu pikkused hoiused finantsinvesteeringutena.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Alates 2013. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Seoses arvestuspõhimõtte muutumisega on seisuga 01.01.2013 kinnisvarainvesteeringud hinnatud õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena, võrdlusandmeid ei korrigeerita.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad

kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Parendustega seotud kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maad ei amortiseerita.

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustused

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	706 838	590 445
Kokku raha	706 838	590 445

Tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on üle 3 kuu kajastatakse finantsinvesteeringutena.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	90 819	90 819	4
Ostjatelt laekumata arved	98 278	98 278	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 459	-7 459	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 849	28 849	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 459	4 459	5
Ettemaksed	755	755	
Tulevaste perioodide kulud	755	755	
Kokku nõuded ja ettemaksed	124 882	124 882	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	95 578	95 578	4
Ostjatelt laekumata arved	126 046	126 046	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 468	-30 468	
Nõuded seotud osapoolte vastu	32 739	32 739	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 034	2 034	5
Ettemaksed	806	806	
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 157	131 157	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	127 127	158 785
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 459	-30 468
Kokku nõuded ostjate vastu	119 668	128 317
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-30 468	-29 885
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	18 545	7 039
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 534	-8 784
Lootusetuks tunnistatud nõuded	6 998	1 162
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-7 459	-30 468

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 872	0	51 041
Üksikisiku tulumaks	0	468	0	469
Sotsiaalmaks	0	749	0	1 006
Kohustuslik kogumispension	0	27	0	49
Töötuskindlustusmaksed	0	20	0	72
Ettemaksukonto jääk	4 459		2 034	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 459	27 136	2 034	52 637

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 834 699	13 997 092	17 831 791
Akumuleeritud kulum	0	-2 475 362	-2 475 362
Jääkmaksumus	3 834 699	11 521 730	15 356 429
Ostud ja parendused	0	244 885	244 885
Amortisatsioonikulu	0	-584 796	-584 796
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 834 699	14 241 977	18 076 676
Akumuleeritud kulum	0	-3 060 158	-3 060 158
Jääkmaksumus	3 834 699	11 181 819	15 016 518
Ümberklassifitseerimised	-3 834 699	-11 181 819	-15 016 518
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
Ümberklassifitseerimised	19 070 000
31.12.2013	19 570 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 670 470	2 655 101
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 299 073	-1 344 050

Alates 2013 aastast on kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglases väärtuses.

01.01.2013 seisuga Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel (4 053 482 eurot) on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena, võrdlusandmeid ei korrigeeritud.

2013. aasta ümberhindluse tulemus (500 000 eurot) on kajastatud kasumiaruandes muude äritulude all.

Kinnisvara investeering õiglases väärtuse meetodil 2013

01.01.2013 19 070 000

Kasum ümberhindlusest 500 000

31.12.2013 19 570 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	11 185	11 185	15 446
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	11 185	11 185	11 185
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-11 185	-11 185	-11 185
31.12.2012					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
31.12.2013					
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 128 353	688 932	8 439 421		5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	418 413	5 536	22 144	390 733	5% aastast tasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7 %	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	11 029 836	694 468	9 944 635	390 733			
Laenukohustused kokku	11 029 836	694 468	9 944 635	390 733			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pangalaen							
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 817 285	688 932	9 128 353		5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	423 735	5 322	21 289	397 124	5% aastast tasutavalt summalt	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7 %	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	11 724 090	694 254	10 632 712	397 124			
Laenukohustused kokku	11 724 090	694 254	10 632 712	397 124			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	0	3 834 699
Ehitised	0	11 181 819
Muud varad	19 570 000	0
Kokku	19 570 000	15 016 518

Pikaajaline võlakohustustus summas 790 657 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtjaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

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

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	96 775	96 775			
Võlad töövõtjatele	4 709	4 709			
Maksuvõlad	27 136	27 136			5
Muud võlad	573 598	573 598			
Intressivõlad	565 492	565 492			
Muud viitvõlad	8 106	8 106			
Saadud ettemaksed	17 888	17 888			
Muud saadud ettemaksed	17 888	17 888			
Deposiidid	116 598	116 598			
Kokku võlad ja ettemaksed	836 704	836 704			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	102 010	102 010			
Võlad töövõtjatele	3 411	3 411			
Maksuvõlad	52 637	52 637			5
Muud võlad	489 309	489 309			
Intressivõlad	482 157	482 157			
Muud viitvõlad	7 152	7 152			
Saadud ettemaksed	16 885	16 885			
Muud saadud ettemaksed	16 885	16 885			
Deposiidid	117 472	117 472			
Kokku võlad ja ettemaksed	781 724	781 724			

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 349
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

2013. aastal toimus AS Eedeni Keskus aktsiakapitali konverteerimine eurodessee. Selle tulemusena vähenes aktsiakapital 349,46 eurot, mis kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Seisuga 31.12.2013 on Eedeni Keskus AS aktsiakapitaliks 1 917 000 eurot.

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on vastavalt põhikirjale 1 500 000 eurot ja maksimumkapitali suuruseks 6 000 000 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 723 677	2 914 347	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 723 677	2 914 347	
Kokku müügitulu	2 723 677	2 914 347	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu ja vahendatavad teenused	2 670 470	2 655 101	6
Reklaampindade rent	37 682	39 247	
Muud müügitulud	15 525	219 999	
Kokku müügitulu	2 723 677	2 914 347	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	500 000	0
Traavid, viivised ja hüvitised	916	439
Muud	9 007	3 955
Kokku muud äritulud	509 923	4 394

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	857 954	1 064 422	6
Alltöövõtutööd	441 119	279 628	6
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-16 011	2 511	
Amortisatsioonikulu	0	584 796	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 283 062	1 931 357	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	3 521	7 935
Lähetuskulud	9 776	0
Tööjõukulud	35 532	28 759
Kokku üldhalduskulud	48 829	36 694

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	26 655	21 700
Sotsiaalmaksud	8 877	7 059
Kokku tööjõukulud	35 532	28 759
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus seisuga 31.12.2013 on toodud alljärgnevas tabelis:

Kuupäev	31.12.2013	31.12.2012
Jaotamata kasum	6 675 932	1 385 730
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	119 452	13 021
Võimalik maksta dividendidena	5 179 619	1 084 440
Dividendimaksega kaasnev tulumaks	1 376 861	288 268

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		1 083 999		1 038 918
Sidusettevõtjad	28 849	968 269	32 739	909 210
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 269		1 046

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Sidusettevõtjad	174 598	605 077
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Sidusettevõtjad	133 999	754 807

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2013	2012
Arvestatud tasu	18 606	13 294

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

Arvestatud tasudes moodustas 2013. aastal juhatuse liikmete tasu 9 489 ja nõukogu liikmete tasud 9 117 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2014

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	15.04.2014
TÕNU SOOARU	Juhatuse liige	15.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, 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 arvnäitajate 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 AS Eedeni Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Enn Leppik
Vandeaudiitori number 57
/digitaalselt allkirjastatud/

Evald Veldemann
Vandeaudiitori number 70

Audiitorbüroo ELSS AS
(Nexia Internationali liige)
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise 21A Tartu 51014
08.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	08.05.2014
EVALD VELDEMANN	Vandeaudiitor	08.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 426 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 392
Kokku	6 675 932
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 675 932
Kokku	6 675 932

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2670470	98.05%	Jah
Reklaami vahendamine meedias	73121	37682	1.38%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	15525	0.57%	Ei

Sidevahendid

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