

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänavatalu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: eeden@eeden.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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Müüüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Tulumaks	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Kasutusrent	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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. Külastajate arv keskuses 2014. aastal kasvas.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2015. aastal jätkatakse keskuse juurdeehituse ning uue parkimismaja projekti arendusega. Keskuses jätkatakse edukaks osutunud turundustegevusega.

Juhatuse ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2014. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Olulisemad tegevusnäitajad

2014. aastal teenis ettevõtte 1 460 730 eurot kasumit 2 794 093 eurose netokäibe juures. Suure osa kasumist (230 000 eurot) andis kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus.

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

Turu trendid

2015. aastal ei ole ette näha olulisi konkurentsi muutusi. Suurimaks mõjutajaks võib osutada uue lhaste silla avamine 2015 aasta veebruaris.

Suhtarvud

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

Finantssuhtarv	Valem	2013	2014
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-569 452	-38 603
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja =Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,63	0,98
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,46	0,79
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,58	0,53
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	(Aruandeaasta kasum/ Keskmised varad)*100	6,86%	6,98%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	(Aruandeaasta kasum/ Keskmine omakapital)*100	20,78%	15,55%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust) / sama perioodi laenumaksed koos intressiga	1,11	1,57
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	27,25%	31,97%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 252 322	706 838	2
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000	2
Nõuded ja ettemaksed	163 861	124 882	3
Kokku käibevara	1 546 183	961 720	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 800 000	19 570 000	6
Materiaalne põhivara	5 192	0	7
Kokku põhivara	19 805 192	19 570 000	
Kokku varad	21 351 375	20 531 720	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	694 689	694 468	8
Võlad ja ettemaksed	890 097	836 704	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 584 786	1 531 172	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 640 679	10 335 368	8
Kokku pikaajalised kohustused	9 640 679	10 335 368	
Kokku kohustused	11 225 465	11 866 540	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	10
Kohustuslik reservkapital	134 718	72 248	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 613 462	5 426 540	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 460 730	1 249 392	
Kokku omakapital	10 125 910	8 665 180	
Kokku kohustused ja omakapital	21 351 375	20 531 720	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 794 093	2 723 677	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 078 194	-1 283 062	13
Brutokasum (-kahjum)	1 715 899	1 440 615	
Üldhalduskulud	-68 362	-48 829	14
Muud äritulud	253 683	509 923	12
Muud ärikulud	-435	-2 383	
Ärikasum (kahjum)	1 900 785	1 899 326	
Intressikulud	-440 672	-650 549	
Muud finantstulud ja -kulud	617	615	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 460 730	1 249 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 460 730	1 249 392	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 900 785	1 899 326	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	88	0	
Muud korrigeerimised	-230 000	-500 000	12
Kokku korrigeerimised	-229 912	-500 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-38 979	6 275	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19 048	-28 355	9
Makstud intressid	-368 231	-567 214	
Kokku rahavood äritegevusest	1 244 615	810 032	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 280	0	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-130 000	-130 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	130 000	130 000	
Laekunud intressid	617	615	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 663	615	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-694 468	-694 254	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-694 468	-694 254	
Kokku rahavood	545 484	116 393	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	706 838	590 445	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	545 484	116 393	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 252 322	706 838	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	1 917 349	59 227	1 385 730	3 362 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 249 392	1 249 392
Muutused reservides	0	13 021	-13 021	0
Muud muutused omakapitalis	-349	0	4 053 831	4 053 482
31.12.2013	1 917 000	72 248	6 675 932	8 665 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 460 730	1 460 730
Muutused reservides	0	62 470	-62 470	0
31.12.2014	1 917 000	134 718	8 074 192	10 125 910

Aksiakapitali osas vt täiendavat informatsiooni lisast 10, muude muutuste ja reservkapitali osas lisast 1.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2014. 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses muudatustega Raamatupidamise Toimkonna juhendites on ettevõtte alates 01.01.2013 muutnud arvestuspõhimõtet kinnisvarainvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil. Alates 2013. aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil. Muudetud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju seisuga 01.01.2013 kajastati eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldo korrigeerimisena (muud muutused omakapitalis 4.053.831 eurot). Võrdlusandmeid ei korrigeeritud.

Materiaalseks põhivaraks loetakse alates 01.01.2014 varad kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot (varem 639 eurot). Arvestuspõhimõtte muutuse mõju aruandeaasta kasumile puudub.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Mittekatkestatavad üle kolme kuulise tähtajaga deposiidid kajastatakse bilaniskirjel „Finantsinvesteeringud“.

Nõuded ja ettemaksud

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

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringule parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 960

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	5 aastat

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud võlad ja saadud ettemaksed), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali [osakapitali] suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (alates 01.01.2015.a 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 „Tulumaks“.

Seotud osapooled

- (a) ettevõtted, millel on kontroll või oluline mõju ettevõtte üle;
 (b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 (c) ettevõtte või tema emaeetvõtte juhtkond, kellel on kontroll 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 kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakontod	1 252 322	706 838
Kokku raha	1 252 322	706 838

Katkestamatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on üle 3 kuu kajastatakse finantsinvesteeringu bilansikirjel.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	160 423	160 423	4
Ostjatelt laekumata arved	164 702	164 702	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 279	-4 279	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 041	2 041	5
Ettemaksed	1 397	1 397	
Kokku nõuded ja ettemaksed	163 861	163 861	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	119 668	119 668	4
Ostjatelt laekumata arved	127 127	127 127	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 459	-7 459	
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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	164 702	127 127	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 279	-7 459	
Kokku nõuded ostjate vastu	160 423	119 668	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-7 459	-30 468	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	4 731	18 545	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 155	-2 534	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 604	6 998	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-4 279	-7 459	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 232	0	25 872
Üksikisiku tulumaks	0	1 302	0	468
Erisoodustuse tulumaks	0	68	0	0
Sotsiaalmaks	0	2 186	0	749
Kohustuslik kogumispension	0	70	0	27
Töötuskindlustusmaksed	0	45	0	20
Ettemaksukonto jääk	2 041		4 459	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 041	34 903	4 459	27 136

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ning maksuvõlgade osas lisa 9.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
Ümberklassifitseerimised	19 070 000
31.12.2013	19 570 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	230 000
31.12.2014	19 800 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 747 893	2 670 470
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 078 687	-1 299 073

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vabajakeskus Tartu suurimas elurajoonis). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspidade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglane väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Ekspert on objekti turuväärtuse leidnud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Ekspert on hindamisel kasutatud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürihinnad tõusevad 4% aastas ning kulude tõusevad 4% aastas
- Vakantsus 3%
- Diskontomäär on 10% ning kapitalisatsioonimäär 8,5%

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

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest vt lisa 12.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. ka lisa 11 ja haldamisega seotud kulud lisa 13.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	0	4 261
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	0	-4 261
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	5 280	5 280
Amortisatsioonikulu	0	0	-88	-88
31.12.2014				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	5 280	9 541
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	-88	-4 349
Jääkmaksumus	0	0	5 192	5 192

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 439 421	688 932	7 750 489	0	6 kuu Euribor+1,5%	EUR	2017
Maa järelmaks	412 877	5 757	25 425	381 695	Diskonteeritud diskontomääraga 4%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7 %	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	10 335 368	694 689	9 258 984	381 695			
Laenukohustused kokku	10 335 368	694 689	9 258 984	381 695			

	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	0	5,7 %	EUR	2017
Maa järelmaks	418 413	5 536	22 144	390 733	Diskonteeritud diskontomääraga 4%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7 %	EUR	2017
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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	19 800 000	19 570 000
Kokku	19 800 000	19 570 000

Pikaajaline võlakohustustus summas 768 385 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtjaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud diskontomääraga 4%.

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

Omanike poolt antud laenud (tabelis „Laenud aktsionäridelt“) on allutatud pangalaenust tulenevatele nõuetele. Omanike laenu põhisummade tagasimaksed ei ole lubatud enne kui Svenska Handelsbanken AB laenulepingu järgsed sissenõutavad kohustused on täidetud. Aktsionäride laenu intressimaksed pole lubatud enne, kui DSCR on vähemalt 1,2 ja omakapitali suhtarv 25 %.

Omanike laenudega seoses vt ka lisa.17.“

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	85 365	85 365	
Võlad töövõtjatele	6 570	6 570	
Maksuvõlad	34 903	34 903	5
Muud võlad	645 462	645 462	
Intressivõlad	637 932	637 932	
Muud viitvõlad	7 530	7 530	
Deposiidid	117 797	117 797	
Kokku võlad ja ettemaksed	890 097	890 097	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on vastavalt põhikirjale 1 500 000 eurot ja maksimumkapitali suuruseks 6 000 000 eurot. Ühe aktsia nimiväärtus on 63,90 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 794 093	2 723 677	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 794 093	2 723 677	
Kokku müügitulu	2 794 093	2 723 677	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	2 747 893	2 670 470	6
Reklaampindade rent	36 697	37 682	
Muud müügitulud	9 503	15 525	
Kokku müügitulu	2 794 093	2 723 677	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	230 000	500 000	6
Traavid, viivised ja hüvitised	2 529	916	
Muud	21 154	9 007	
Kokku muud äritulud	253 683	509 923	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	843 743	857 954	6
Alltöövõtutööd	234 944	441 119	6
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-581	-16 011	
Amortisatsioonikulu	88	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 078 194	1 283 062	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Transpordikulud	14 729	0	
Mitmesugused bürookulud	5 319	3 521	
Lähetuskulud	0	9 776	
Tööjõukulud	48 314	35 532	15
Kokku üldhalduskulud	68 362	48 829	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	35 645	26 655	
Sotsiaalmaksud	12 047	8 877	
Muud	622	0	
Kokku tööjõukulud	48 314	35 532	14
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus seisuga 31.12.2014 pärast kohustuslikku eraldist reservkapitali on 6 400 924 eurot, dividendiga kaasnev tulumaks 1 600 231 (arvestusega, et alates 01.01.2015 on tulumaksumäär 20 %).

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VIK Kinnisvara (endine Salvest Kinnisvara) AS 53,33%
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 129 081	0	1 083 999
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	50 054	988 853	28 849	968 269

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	163 912	680 634
2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	45 082	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	174 598	605 077

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	27 276	18 606

Ema- ja Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad kohustuste saldo sisaldab saadud laenusid ja laenudelt arvestatud intresse ning tasumata arveid. Seotud osapoolte ostud sisaldavad ka aruandeperioodil arvestatud laenuintresse.

Vt ka lisa 8.

Lisa 18 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
--	------	------

Üürilepingutest saadav tulu on kajastatud lisas 6 ja 11

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	10 954	0
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	9 927	0
1-5 aasta jooksul	15 176	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2015

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	13.02.2015
TÕNU SOOARU	Juhatuse liige	13.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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 31.12.2014 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

13.02.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	13.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 613 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 460 730
Kokku	8 074 192
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	56 982
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 017 210
Kokku	8 074 192

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2784590	99.66%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	9503	0.34%	Ei

Sidevahendid

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