

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänavatalu nimi, Aruküla tee 3
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
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	13
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Tulumaks	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

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 järgneva aastaks

2015. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Aruküla tee 7 asuvate rendipindade haldamine.

Olulisemad tegevusnäitajad

2014.aastal teenis ettevõtte 28 486 eurot kasumit. Tuludest moodustas renditulu 35 533 eurot ning intressitulu 52 995 eurot.

Üldhalduskulud olid 37 805 eurot ning põhivarade kulum moodustas 1 339 eurot.

Suhtarvud

Salvest Kinnisvara AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

Lähteandmed (eurodes)	2014	2013
Lühiajalised kohustused	5 324	6 903
Raha	9 221	23 455
Kohustused	907 936	889 856
Käibevara	400 118	364 853
Varad	3 436 022	3 389 456
Aruandeaasta kasum	28 486	39 853
Omakapital	2 528 086	2 499 600

Finantssuhtarv	Valem	2014	2013
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = Likviiduskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	75,2	52,8
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,7	3,4
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,26	0,26
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital)*100	1,1%	1,6%
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmised varad)*100	0,8%	1,2%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 221	23 455	
Nõuded ja ettemaksed	390 897	341 398	2
Kokku käibevara	400 118	364 853	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 822 586	1 822 586	4,5
Nõuded ja ettemaksed	1 205 801	1 201 722	
Materiaalne põhivara	7 517	295	6
Kokku põhivara	3 035 904	3 024 603	
Kokku varad	3 436 022	3 389 456	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 324	6 903	9
Kokku lühiajalised kohustused	5 324	6 903	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	853 742	853 742	8
Võlad ja ettemaksed	48 870	29 211	9
Kokku pikaajalised kohustused	902 612	882 953	
Kokku kohustused	907 936	889 856	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	2 127 360	2 127 360	10
Kohustuslik reservkapital	17 132	15 139	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	355 108	317 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 486	39 853	
Kokku omakapital	2 528 086	2 499 600	
Kokku kohustused ja omakapital	3 436 022	3 389 456	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	35 533	34 322	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 578	-2 508	12
Brutokasum (-kahjum)	32 955	31 814	
Üldhalduskulud	-37 805	-30 469	13
Ärikasum (kahjum)	-4 850	1 345	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	52 995	52 995	
Intressikulud	-19 659	-14 487	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 486	39 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 486	39 853	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 850	1 345	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 339	393	6
Kokku korrigeerimised	1 339	393	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-583	-2 882	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 579	1 988	9
Kokku rahavood äritegevusest	-5 673	844	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 561	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 561	0	
Kokku rahavood	-14 234	844	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 455	22 611	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 234	844	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 221	23 455	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 127 360	13 123	319 263	2 459 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 853	39 853
Muutused reservides	0	2 016	-2 016	0
Muud muutused omakapitalis			1	1
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIK Kinnisvara AS 2014. 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 2014 ja lõppes 31. detsember 2014. 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 emaettevõttel 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

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi.

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

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

Rendid

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

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 maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksamisele 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 kaupade müügist on kajastatud 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 on kajastatud 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 (alates 01.01.2015.a 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

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele. AS Salvest Kinnisvara seotud osapoolteks on:

- tegev- ja kõrgem juhtkond,
- eelnevas punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted,
- emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tütarettevõtte,
- sidusettevõtte.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	16
Intressinõuded	396 571	377 346	19 225	16
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	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 289	2 289	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 488	1 488	0	3
Muud nõuded	1 530 152	328 430	1 201 722	
Laenunõuded	1 186 576		1 186 576	16
Intressinõuded	343 576	328 430	15 146	16
Ettemaksed	9 191	9 191	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 191	9 191	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 543 120	341 398	1 201 722	

Tütarettevõtjale antud laenunõuded (laen 790 907 eurot ja intress 338 174 eurot) on allutatud tütarettevõtja poolt võetud pangalaenule, st laenu põhisummade tagasimaksed ei ole lubatud enne kui tütarettevõtte on oma pangalaenu lepingust tulenevad kohustused täitnud ning intressimaksed pole lubatud enne, kui tütarettevõtte laenukattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja omakapitali suhtarv 25%. Tütarettevõtte 2014.a DSCR oli 1,11 ja omakapitali suhtarv 27%. Laenu tähtaeg on 2017.aastal.

Emaettevõtte eraisikust omanikuga seotud ettevõttele antud laenunõuded (laen 395 669 eurot ja intress 58 397 eurot) on intressiga 2% aastas ning tagatiseta (tähtaeg 2017).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	543	0	339
Üksikisiku tulumaks	247	0	0
Erisoodustuse tulumaks	68	0	68
Sotsiaalmaks	503	0	107
Kohustuslik kogumispension	12	0	0
Töötuskindlustusmaksed	18	0	0
Ettemaksukonto jääk		1 488	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 391	1 488	514

Maksude ettemaksed vt lisa 2 ja maksuvõlad lisa 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11318403	AS Eedeni Keskus	Eesti	kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus	53	53

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
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: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnisvara haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
OÜ Kediiv	800 000	800 000
Kokku	800 000	800 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2012				
Soetusmaksumus	0	983	983	983
Akumuleeritud kulum	0	-295	-295	-295
Jääkmaksumus	0	688	688	688
Amortisatsioonikulu	0	-393	-393	-393
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

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	35 533	34 322	11

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 920	8 256	12,13

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							
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				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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)

	31.12.2014	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	3
Muud võlad	48 870	0	48 870	
Intressivõlad	48 870	0	48 870	
Saadud ettemaksed	2 344	2 344	0	
Muud saadud ettemaksed	2 344	2 344	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 194	5 324	48 870	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 045	4 045	0	
Maksuvõlad	514	514	0	3
Muud võlad	29 211	0	29 211	
Intressivõlad	29 211	0	29 211	
Saadud ettemaksed	2 344	2 344	0	
Muud saadud ettemaksed	2 344	2 344	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 114	6 903	29 211	

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	2 127 360	2 127 360
Aktsiate arv (tk)	33 240	33 240
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	35 533	34 322	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 533	34 322	
Kokku müügitulu	35 533	34 322	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	35 533	34 322	7
Kokku müügitulu	35 533	34 322	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	-1 534	-2 508	7
Amortisatsioonikulu	-1 044	0	6
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 578	-2 508	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	-4 386	-5 748	7
Energia	-3 385	-2 498	
Kütus	-3 385	-2 498	
Mitmesugused bürookulud	0	-257	
Lähetuskulud	-15 514	-14 165	
Tööjõukulud	-9 219	-2 612	14
Amortisatsioonikulu	-295	-393	6
Ostetud teenused	-5 006	-4 796	
Kokku üldhalduskulud	-37 805	-30 469	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Palgakulu	-6 267	-1 329	
Sotsiaalmaksud	-2 952	-1 283	
Kokku tööjõukulud	-9 219	-2 612	13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0	

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus seisuga 31.12.2014 pärast kohustuslikku eraldist reservkapitali on 305 736 eurot, dividendidega kaasnev tulumaks 76 434 eurot (arvestusega, et alates 01.01.2015 on tulumaksumäär 20%).

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	AS Salvest
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	902 612	0	882 953
Tütarettevõtjad	1 129 081	0	1 083 999	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	454 065	0	446 152	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	3 686	1 329

Aruandeaastal arvestati intressitulutütarettevõtjale antud laenult 45.082 eurot ning emaeettevõtte eraisikust omanikuga seotud ettevõtjale antud laenult 7.913 eurot.

Antud laenude osas vt ka lisa 2.

Aruandeaastal arvestati intressikulu emaeettevõttelt saadud tagatiseta laenudelt 19.659 eurot (vt saadud laenud ka lisa 8). Emaettevõtjalt renditakse hooneid nende edasirentimise eesmärgil, vastav rendikulu moodustas 1.534 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2015

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT KARP	Juhatuse liige	16.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS 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 15, 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 VIK Kinnisvara AS 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

16.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	16.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	355 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 486
Kokku	383 594
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 424
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	382 170
Kokku	383 594

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35533	100.00%	Jah

Sidevahendid

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