

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Tulumaks	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 Keskus AS on VIK Kinnisvara AS tütarettevõtte. VIK Kinnisvara AS kuulub AS Salvest konsolideerimisgruppi.

Majandustulemused

2015. aastal teenis ettevõtte 1 175 782 eurot kasumit 2 791 905 eurose netokäibe juures.

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

Peamised finantssuhtarvud 2015. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2015	2014
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	665 433	-38 603
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,48	0,98
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,39	0,79
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,48	0,53
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	5,47%	6,98%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	10,97%	15,55%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITA EBITA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	1,45	1,57
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	37,85%	31,97%

Arenguplaanid järgnevateks perioodideks

Eedeni Keskus AS jätkab oma põhitegevusega, milleks on kinnisvara üürileandmine, haldamine ning turundustegevus.

2015. Aastal alustasime tööd Eedeni Keskuse laienduse aruteludega ning läbirääkimistega uute potentsiaalsete üürnike leidmiseks. 2016. aastal on plaanis jätkata tööd laienduse detailplaneeringuga, viia lõpule juurdeehituse projekteerimistööd ning aasta lõpul alustada ehitustöödega.

Juhatuse ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2015. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 939 168	1 252 322	2
Finantsinvesteeringud	0	130 000	
Nõuded ja ettemaksed	123 184	163 861	3
Kokku käibevara	2 062 352	1 546 183	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	19 600 000	19 800 000	6
Materiaalne põhivara	4 136	5 192	7
Kokku põhivara	19 604 136	19 805 192	
Kokku varad	21 666 488	21 351 375	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 041 050	694 689	9
Võlad ja ettemaksed	355 869	890 097	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 396 919	1 584 786	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 967 877	9 640 679	9
Kokku pikaajalised kohustused	8 967 877	9 640 679	
Kokku kohustused	10 364 796	11 225 465	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	11
Kohustuslik reservkapital	191 700	134 718	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 017 210	6 613 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 175 782	1 460 730	
Kokku omakapital	11 301 692	10 125 910	
Kokku kohustused ja omakapital	21 666 488	21 351 375	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 791 905	2 794 093	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 142 357	-1 078 194	14
Brutokasum (-kahjum)	1 649 548	1 715 899	
Üldhalduskulud	-75 548	-68 362	15
Muud äritulud	28 405	253 683	13
Muud ärikulud	-200 001	-435	17
Ärikasum (kahjum)	1 402 404	1 900 785	
Intressikulud	-238 693	-440 672	
Muud finantstulud ja -kulud	12 071	617	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 175 782	1 460 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 175 782	1 460 730	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 402 404	1 900 785	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 056	88	7
Muud korrigeerimised	200 000	-230 000	6
Kokku korrigeerimised	201 056	-229 912	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52 567	-38 979	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 321	-19 048	10
Makstud intressid	-119 717	-368 231	
Kokku rahavood äritegevusest	1 539 631	1 244 615	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-5 280	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-130 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	130 000	130 000	
Laekunud intressid	181	617	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	130 181	-4 663	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-982 966	-694 468	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-982 966	-694 468	
Kokku rahavood	686 846	545 484	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 252 322	706 838	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	686 846	545 484	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 939 168	1 252 322	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 175 782	1 175 782
Muutused reservides		56 982	-56 982	0
31.12.2015	1 917 000	191 700	9 192 992	11 301 692

Aksiakapitali osas vt täiendavat informatsiooni lisast 11, muude muutuste ja reservkapitali osas lisast 1.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

AS Eedeni Keskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 2

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdiseväärtuseni (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 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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 960**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 väärtuses (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 väärtuses, 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 1.01.2015 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 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 emaettevõtte 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakontod	1 939 168	1 252 322
Kokku raha	1 939 168	1 252 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	107 822	107 822	4
Ostjatelt laekumata arved	134 570	134 570	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-26 748	-26 748	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 025	2 025	5
Muud nõuded	11 890	11 890	
Intressinõuded	11 890	11 890	
Ettemaksed	1 447	1 447	
Tulevaste perioodide kulud	1 447	1 447	
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 184	123 184	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	134 570	164 702	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-26 748	-4 279	
Kokku nõuded ostjate vastu	107 822	160 423	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-4 279	-7 459	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	4 731	14
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-22 469	-4 155	14
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	2 604	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-26 748	-4 279	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	30 918	0	31 232
Üksikisiku tulumaks	0	621	0	1 302
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	68
Sotsiaalmaks	0	1 145	0	2 186
Kohustuslik kogumispension	0	35	0	70
Töötuskindlustusmaksed	0	18	0	45
Ettemaksukonto jääk	2 025		2 041	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 025	32 801	2 041	34 903

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ning maksuvõlgade osas lisa 10.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	19 570 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	230 000
31.12.2014	19 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 000
31.12.2015	19 600 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 749 784	2 747 893
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 118 831	-1 078 687

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 3,5% aastas ning kulude tõusevad 3,5% 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.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest vt lisa 13 ja 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. ka lisa 12 ja haldamisega seotud kulud lisa 14.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu			-1 056	-1 056
31.12.2015				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	5 280	9 541
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	-1 144	-5 405
Jääkmaksumus	0	0	4 136	4 136

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
--	------	------

Üürilepingutest saadav tulu on kajastatud lisas 6 ja 12

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	11 715	10 954
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	10 078	9 927
1-5 aasta jooksul	5 098	15 176

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud aktsionäridelt	345 851	345 851			3 %	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	345 851	345 851					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 750 489	688 932	7 061 557		Euribor + 1%	EUR	2017
Maa järelmaks	429 517	6 267	27 703	395 547	Diskonteeritud diskontomääraga 4%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7 %	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	9 663 076	695 199	8 572 330	395 547			
Laenukohustused kokku	10 008 927	1 041 050	8 572 330	395 547			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Muud varad	19 600 000	19 800 000
Kokku	19 600 000	19 800 000

Pikaajaline võlakohustustus summas 746 113 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtajaks 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 pangalaenu 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 % ning need suhtarvud peavad säilima ka pärast intressi väljamakse tegemist. Omaniku poolt antud laenud on tagatisea.

Omanike laenudega seoses vt ka lisa.18.“

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	95 163	95 163	
Võlad töövõtjatele	6 838	6 838	
Maksuvõlad	32 801	32 801	5
Muud võlad	108 298	108 298	
Intressivõlad	100 383	100 383	
Muud viitvõlad	7 915	7 915	
Deposiidid	112 769	112 769	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 869	355 869	
	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	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 791 905	2 794 093	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 791 905	2 794 093	
Kokku müügitulu	2 791 905	2 794 093	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritud ja vahendatavad teenused	2 749 784	2 747 893	6
Reklaampindade rent	36 900	36 697	
Muud müügitulud	5 221	9 503	
Kokku müügitulu	2 791 905	2 794 093	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	230 000	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 484	2 529	
Muud	22 921	21 154	
Kokku muud äritulud	28 405	253 683	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	860 741	843 743	6
Alltöövõtutööd	258 090	234 944	6
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	22 470	-581	4
Amortisatsioonikulu	1 056	88	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 142 357	1 078 194	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Transpordikulud	17 002	14 729	
Mitmesugused bürookulud	5 062	5 319	
Lähetuskulud	823	0	
Tööjõukulud	52 661	48 314	16
Kokku üldhalduskulud	75 548	68 362	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	38 282	35 645	
Sotsiaalmaksud	13 598	12 047	
Muud	780	622	
Kokku tööjõukulud	52 660	48 314	15
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	200 000	0	6
Muud	1	435	
Kokku muud ärikulud	200 001	435	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimalik dividendide suurus seisuga 31.12.2015 on 7 354 394 eurot, dividendiga kaasnev tulumaks 1 838 598 (arvestusega, et alates 01.01.2015 on tulumaksumäär 20 %).

Lisa 19 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 572	13 086	50 054	736

2015	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 800	691 373
2014	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	124 459	680 634

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	32 352	27 276

Ema- ja Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad nõuete saldo sisaldab laekumata arveid ning kohustuste saldo sisaldab tasumata arveid.

Ema- ja Olulise osalusega juriidilisest isikust omanike laenudega seotud saldod ja tehingud on alljärgnevad (näitajad eurodes):

Emaettevõtja

Saldo 31.12.2014

Allutatud laen (intressimäär 5,7%) 790 907

Intressivõlg 338 174

KOKKU 1 128 081

Tehingud 2015

Intressivõlg seisuga 31.12.14 -338 174

Lühiajaline laen (intressimäär 3%) 338 174

Arvestatud intressi 55 227

Saldo 31.12.2015

Allutatud laen (intressimäär 5,7%) 790 907

Lühiajaline laen (intressimäär 3%) 338 174

Intressivõlg 55 227

KOKKU 1 184 308

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud

Saldo 31.12.2014

Allutatud laen (intressimäär 5,7%) 692 163

Intressivõlg 295 954

KOKKU 988 117

Tehingud 2015

Intressivõlg seisuga 31.12.14 -295 954

Lühiajaline laen (intressimäär 3%) 295 954

Tagastatud lühiajalist laenu -288 277

Arvestatud intressi 42 898

Saldo 31.12.2015

Allutatud laen (intressimäär 5,7%) 692 163

Lühiajaline laen (intressimäär 3%) 7 677

Intressivõlg 42 898

KOKKU 742 738

vt ka lisa 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2016

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	03.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 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 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol

Vandeaudiitori number 272

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

03.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	03.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 017 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 175 782
Kokku	9 192 992
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 175 782
Kokku	1 175 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2786684	99.81%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	5221	0.19%	Ei

Sidevahendid

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