

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Tulumaks	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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

2016. aastal teenis ettevõtte 1 170 155 eurot kasumit 2 839 891 eurose netokäibe juures.

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

Bilansipäeva järgselt on seoses pikaajalise pangalaenu refinantseerimisega bilansipositsioonid oluliselt muutunud. Sellest tulenevalt on järgnevalt tabelis esitatud kohustustega seotud finantssuhtarvud ka bilansijärgse kuu seisuga.

Finantssuhtarv	Valem	2015	2016	31.01.2017
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	665 433	-5 081 432	1 759 486
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,48	0,31	3,90
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,39	0,29	3,71
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,48	0,43	0,43
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	5,47%	5,41%	
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	10,97%	9,91%	
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITA EBITA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	1,45	1,29	
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	37,85%	37,23%	

Arenguplaanid järgnevatel perioodidel

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

2017. aastal alustame Eedeni Keskuse laienduse ehitustöödega.

Juhatuse ja nõukogu liikmed.

Aktsiaseltsi juhatus oli 2016. aastal kaheliikmeline. Ettevõtte nõukogu oli viieliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 157 257	1 939 168	2
Nõuded ja ettemaksed	142 048	123 184	3
Kokku käibevarad	2 299 305	2 062 352	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	19 290 000	19 600 000	6
Materiaalsed põhivarad	3 080	4 136	7
Kokku põhivarad	19 293 080	19 604 136	
Kokku varad	21 592 385	21 666 488	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 068 077	1 041 050	9
Võlad ja ettemaksed	312 660	355 869	10
Kokku lühiajalised kohustised	7 380 737	1 396 919	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 899 800	8 967 877	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 899 800	8 967 877	
Kokku kohustised	9 280 537	10 364 796	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	11
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 032 993	8 017 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 155	1 175 782	
Kokku omakapital	12 311 848	11 301 692	
Kokku kohustised ja omakapital	21 592 385	21 666 488	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 839 891	2 791 905	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 069 217	-1 142 357	14
Brutokasum (-kahjum)	1 770 674	1 649 548	
Üldhalduskulud	-78 573	-75 548	15
Muud äritulud	7 970	28 405	13
Muud ärikulud	-310 000	-200 001	17
Ärikasum (kahjum)	1 390 071	1 402 404	
Intressikulud	-179 941	-238 693	
Muud finantstulud ja -kulud	25	12 071	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 210 155	1 175 782	
Tulumaks	-40 000	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 155	1 175 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 390 071	1 402 404	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 056	1 056	7
Muud korrigeerimised	310 000	200 000	6
Kokku korrigeerimised	311 056	201 056	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-30 754	52 567	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 022	3 321	10
Makstud intressid	-193 630	-119 717	
Kokku rahavood äritegevusest	1 491 765	1 539 631	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	130 000	
Laekunud intressid	11 914	181	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 914	130 181	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 125 590	-982 966	9, 19
Makstud dividendid	-160 000	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 285 590	-982 966	
Kokku rahavood	218 089	686 846	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 939 168	1 252 322	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	218 089	686 846	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 157 257	1 939 168	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 170 155	1 170 155
Väljakuulutatud dividendid			-160 000	-160 000
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2016	1 917 000	191 700	10 203 148	12 311 848

Aksiakapitali osas vt täiendavat informatsiooni lisast 11, muutused reservkapitali osas lisast 1.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus 2016. 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.

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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

Muu materiaalne põhivara

- Inventar 5 aastat

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

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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 õiglasel 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 finantskohustust 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 õiglasel 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, vastuvõttukuludelt, 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 emaeetevõtte 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	2 157 257	1 939 168
Kokku raha	2 157 257	1 939 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	129 942	129 942	4
Ostjatelt laekumata arved	138 606	138 606	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 664	-8 664	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 735	10 735	5
Ettemaksed	1 371	1 371	
Tulevaste perioodide kulud	1 371	1 371	
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 048	142 048	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	138 606	134 570	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 664	-26 748	
Kokku nõuded ostjate vastu	129 942	107 822	3

2016. aastal on lootusetuks tunnistatud nõue summas 18 017 (pankrotimenetluse lõpp). Laekunud on ebatõenäoliselt laekuvat võlga 1 913 eurot ning ebatõenäoliselt tunnistatud 1 845 eurot ostjatelt laekumata arveid.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		40 000		
Käibemaks		32 812	0	30 918
Üksikisiku tulumaks		678	0	621
Erisoodustuse tulumaks		64	0	64
Sotsiaalmaks		1 244	0	1 145
Kohustuslik kogumispension		46	0	35
Töötuskindlustusmaksed		19	0	18
Ettemaksukonto jääk	10 735		2 025	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 735	74 863	2 025	32 801

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	19 800 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-200 000
31.12.2015	19 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-310 000
31.12.2016	19 290 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 779 412	2 749 784
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 068 229	-1 118 831

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 2% aastas ning kulude tõusevad 2% aastas
- Vakantsus 3%
- Diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimäär 8%

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 17.

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

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu			-1 056	-1 056
31.12.2016				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	5 280	9 541
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	-2 200	-6 461
Jääkmaksumus	0	0	3 080	3 080

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
--	------	------

Üürilepingutest saadav tulu on kajastatud lisas 6 ja 12

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	11 457	11 715
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	5 098	10 078
1-5 aasta jooksul	0	5 098

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	7 061 557	7 061 557	0		Euribor + 1%	EUR	2017
Maa järelmaks	423 250	6 520	28 823	387 907	Diskonteeritud diskontomääraga 4%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	8 967 877	7 068 077	1 511 893	387 907			
Laenukohustised kokku	8 967 877	7 068 077	1 511 893	387 907			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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			
Laenukohustised kokku	10 008 927	1 041 050	8 572 330	395 547			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	19 290 000	19 600 000
Kokku	19 290 000	19 600 000

Pikaajalise pangalaenu tähtajaks on 2017. aasta. Aruande koostamise ajaks on nimetatud laen refinantseeritud tähtajaga 2022. aasta (v.t. lisa 20).

Pikaajaline võlakohustustus summas 723 841 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtajaks on 2049. aasta, on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses, diskonteeritud diskontomääraga 4%, (lepinguline intressimäär keskmiselt 0,3% aastas).

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 % ning need suhtarvud peavad

säilima ka pärast intressi väljamakse tegemist. Omaniku poolt antud laenud on tagatiseta.

Omanike laenudega seoses vt ka lisa.19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 153	87 153	
Võlad töövõtjatele	8 100	8 100	
Maksuvõlad	74 863	74 863	5
Muud võlad	10 106	10 106	
Intressivõlad	2 158	2 158	
Muud viitvõlad	7 948	7 948	
Saadud ettemaksed	17 200	17 200	
Tulevaste perioodide tulud	17 200	17 200	
Deposiidid	115 238	115 238	
Kokku võlad ja ettemaksed	312 660	312 660	

	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	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 839 891	2 791 905	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 839 891	2 791 905	
Kokku müügitulu	2 839 891	2 791 905	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritud ja vahendatavad teenused	2 779 412	2 749 784	6
Reklaampindade rent	33 587	36 900	
Muud müügitulud	26 892	5 221	
Kokku müügitulu	2 839 891	2 791 905	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 970	5 484
Muud	0	22 921
Kokku muud äritulud	7 970	28 405

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	860 323	860 741	
Alltöövõtutööd	207 906	258 090	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-68	22 470	4
Amortisatsioonikulu	1 056	1 056	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 069 217	1 142 357	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Transpordikulud	16 965	17 002	
Mitmesugused bürookulud	4 789	5 062	
Lähetuskulud	0	823	
Tööjõukulud	56 819	52 661	16
Kokku üldhalduskulud	78 573	75 548	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	41 418	38 282	
Sotsiaalmaksud	14 633	13 598	
Muud	768	780	
Kokku tööjõukulud	56 819	52 660	15
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	7	7	

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	310 000	200 000	6
Muud	0	1	
Kokku muud ärikulud	310 000	200 001	

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	160 000	40 000
Eesti	160 000	40 000
Kokku	160 000	40 000

Maksimaalselt võimalik dividendide suurus seisuga 31.12.2016 on 8 162 518 eurot, dividendiga kaasnev tulumaks 2 040 630.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 966	3 423	35 572	13 086

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 568	718 827	124 800	691 373

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	34 752	32 352

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 ning laenuintressidega seotud saldod ja tehingud on alljärgnevad (näitajad eurodes):

Emaettevõtjalt saadud laenud

Võla saldo 31.12.2014

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 790 907

Tehingud laenudega 2015

Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt 338 174

Võla saldo 31.12.2015

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 790 907

Lühiajaline laen intressimääraga 3% aastas 338 174

Tehingud laenudega 2016

Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt 45 082

Tagastatud lühiajalist laenu -383 256

Võla saldo 31.12.2016

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 790 907

Emaettevõtjalt saadud laenude intressid

Võla saldo 31.12.2014 338 174

Tehingud 2015

Arvestatud intressikulu 55 227

Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt -338 174

Võla saldo 31.12.2015 55 227

Tehingud 2016

Arvestatud intressikulu 46 386

Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt -45 082

Makstud intressi -56 531

Võla saldo 31.12.2016 0

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenud

Võla saldo 31.12.2014

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 692 163

Tehingud laenudega 2015	
Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt	295 954
Tagastatud lühiajalist laenu	-288 277
Saldo 31.12.2015	
Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas	692 163
Lühiajaline laen intressimääraga 3% aastas	7 677
Tehingud laenudega 2016	
Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt	39 453
Tagastatud lühiajalist laenu	-47 130
Võla saldo 31.12.2016	
Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas	692 163

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenude intressid	
Võla saldo 31.12.2014	295 954
Tehingud 2015	
Arvestatud intressikulu	42 898
Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt	-295 954
Võla saldo 31.12.2015	42 898
Tehingud 2016	
Arvestatud intressikulu	40 859
Lühiajalise laenuvõla suurendamine intressivõla arvelt	-39 453
Makstud intressi	-44 304
Võla saldo 31.12.2016	0

vt ka lisa 9.

Lisa 20 Sündmused pärast bilansipäeva

Jaanuaris 2017 on pangalaen Svenska Handelsbanken AB-s refinantseeritud (Nordea Bank AB Eesti filiaal), sealjuures tuleb 2017. a tagastada laenu 294 056 euro ulatuses ning laenu tagastamise lõpptähtajaks on 2022. aasta.

Lisaks on sõlmitud ka uus laen limiidiga 12 200 000 eurot seoses Eedeni Keskuse algavate ehitustöödega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2017

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOOARU	Juhatuse liige	05.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol
Vandeauditori number 272

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

05.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	05.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 032 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 170 155
Kokku	10 203 148
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 203 148
Kokku	10 203 148

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2812999	99.05%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	26892	0.95%	Ei

Sidevahendid

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