

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänavatalu nimi, Aruküla tee 3
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Ülevaade ettevõtte tegevusest

AS Salvest Kinnisvara asutati 2006.aasta lõpul, äritegevust alustati 2007. aastal. 2014.a. lõpus sai aktsiaseltsi uueks ärinimeks VIK Kinnisvara AS. Omanik on bilansipäeval AS Salvest, kuid aruande koostamise päeval OÜ Velvara. 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 järgnevaaks aastaks

2017. aastal on jätkuvalt peamiseks tegevussuunaks Aruküla tee 7 asuvate rendipindade haldamine. Juhatus hindab ettevõtte tegevuse jätkusuutlikuks.

Olulisemad tegevusnäitajad

2016.aastal teenis ettevõtte 118 232 eurot kasumit. Tuludest moodustas renditulu 80 696 eurot, intressitulu 67 526 eurot ning dividenditulu 85 333 eurot.

Üldhalduskulud olid 95 024 eurot ning põhivarade kulum moodustas 3 168 eurot.

Suhtarvud

Salvest Kinnisvara AS olulisemad finantssuhtarvud olid:

Lähteandmed (eurodes)	2016	2015
Lühiajalised kohustused	23 683	1 306 968
Raha	534 297	1 302 835
Kohustised	6 123 683	2 226 653
Käibevara	557 075	1 727 884
Varad	11 044 135	4 809 161
Aruandeaasta kasum	118 232	54 422
Omakapital	4 920 452	2 582 508

Finantssuhtarv	Valem	2016	2015
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = Likviiduskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	23,5	1,32
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	22,5	0,99
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,55	0,46
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmise omakapital)*100	3,1%	2,1%
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	(Aruandeaasta kasum / Keskmised varad)*100	1,5%	1,3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	534 297	1 302 835	2
Nõuded ja ettemaksed	22 778	425 049	3
Kokku käibevarad	557 075	1 727 884	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 822 586	1 822 586	4,5
Nõuded ja ettemaksed	8 647 923	1 252 886	3
Materiaalsed põhivarad	16 551	5 805	6
Kokku põhivarad	10 487 060	3 081 277	
Kokku varad	11 044 135	4 809 161	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	23 683	1 306 968	9
Kokku lühiajalised kohustised	23 683	1 306 968	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 100 000	853 742	8
Võlad ja ettemaksed	0	65 943	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 100 000	919 685	
Kokku kohustised	6 123 683	2 226 653	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 347 072	2 127 360	11
Kohustuslik reservkapital	21 277	18 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 871	382 170	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 232	54 422	
Kokku omakapital	4 920 452	2 582 508	
Kokku kohustised ja omakapital	11 044 135	4 809 161	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	80 696	60 422	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 589	-3 852	13
Brutokasum (-kahjum)	73 107	56 570	
Üldhalduskulud	-95 024	-48 215	14
Muud ärikulud	-2	-1	
Äri kasum (kahjum)	-21 919	8 354	
Intressikulud	-12 708	-17 073	
Muud finantstulud ja -kulud	152 859	63 141	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 232	54 422	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 232	54 422	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-21 919	8 354	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 168	1 712	6
Muud korrigeerimised	0	1	
Kokku korrigeerimised	3 168	1 713	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 870	-18 097	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 007	1 644	9
Kokku rahavood äritegevusest	-5 874	-6 386	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13 914	0	6
Antud laenud	-7 450 000	0	3,18
Antud laenude tagasimaksed	458 256	0	3,18
Laekunud intressid	57 634	0	
Laekunud dividendid	85 333	0	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 862 691	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 100 000	0	8
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	27	1 300 000	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 100 027	1 300 000	
Kokku rahavood	-768 538	1 293 614	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 302 835	9 221	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-768 538	1 293 614	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	534 297	1 302 835	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 127 360	17 132	383 594	2 528 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	54 422	54 422
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0
Muutused reservides	0	1 424	-1 424	0
31.12.2015	2 127 360	18 556	436 592	2 582 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	118 232	118 232
Emiteeritud aksiakapital	2 219 712	0	0	2 219 712
Muutused reservides	0	2 721	-2 721	0
31.12.2016	4 347 072	21 277	552 103	4 920 452

Aksiakapitali osas vaata ka lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIK Kinnisvara AS 2016. 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 alusprintsipidest: 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 2016 ja lõppes 31. detsember 2016. 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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted ja sidusettevõtted kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade 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.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning mud lühi- ja pikajalised võlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu teenuse müügist on kajastatud teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 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

Ettevõtte seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	534 297	1 302 835
Kokku raha	534 297	1 302 835

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 181	9 181	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 181	9 181	0	
Muud nõuded	8 647 923	0	8 647 923	
Laenunõuded	8 627 886	0	8 627 886	18
Intressinõuded	20 037	0	20 037	18
Ettemaksed	13 597	13 597	0	
Tulevaste perioodide kulud	13 597	13 597	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 670 701	22 778	8 647 923	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 011	14 011	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 011	14 011	0	
Muud nõuded	1 646 287	393 401	1 252 886	
Laenunõuded	1 591 060	338 174	1 252 886	18
Intressinõuded	55 227	55 227	0	18
Ettemaksed	17 637	17 637	0	
Tulevaste perioodide kulud	17 637	17 637	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 677 935	425 049	1 252 886	

Antud laenude alisvaluuta on EUR. Antud laenud on tagatiseta.

Antud laenudega seotud tehingutest ja saldodest ülevaade:

Laenunõude saldo 31.12.2015

Tütraettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 5,7% aastas, tähtaeg 2022.a) 790 907

Tütraettevõtjale antud lühiajaline laen (intressimäär 3% aastas, tähtaeg 2016.a) 338 174

Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjale antud pikajaline laen (intressimäär 2% aastas, tähtaeg 2019.a) 461 979

Laenunõue kokku 31.12.2015 1 591 060

Tehingud 2016.a

Tütraettevõtte lühiajalise laenuvõla jäägi suurendamine kogunenud intressivõla arvelt 45 082

Tagasi laekunud tütraettevõtjale antud lühiajaline laen -383 256

Muule seotud äriühingule antud lühiajaline laen (intressimäär 2,5%, tähtaeg 2017.a) 75 000

Tagasi laekunud muule seotud äriühingule antud laen -75 000

Juhtkonna liikmega seotud äriühingule antud laenud (intressimäär 2,5-3,75%, tähtaeg 2021.a) 7 375 000

Kokku laenutehingud 2016.a 7 036 826

Laenunõude saldo 31.12.2016

Tütraettevõtjale antud pikaajaline laen (intressimäär 5,7% aastas, tähtaeg 2022.a) 790 907

Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud pikaajalised laenud (intressimäär 2% -3,75% aastas, tähtaeg 2019-2021.a) 7 836 979

Laenunõue kokku 31.12.2016 8 627 886

Intrassinõude saldo 31.12.2015
 Tütarettevõtja 55 227
 Intrassinõue kokku 31.12.2015 55 227

Tehingud 2016

Arvestatud intressitulu tütarettevõtjale antud laenudelt 46 386
 Tütarettevõtja intrassinõudega laenuvõla jäägi suurendamine -45 082
 Laekunud intresse tütarettevõtjale antud laenudelt -56 531
 Arvestatud intressitulu muule seotud äriühingule antud laenult 953
 Laekunud intresse muule seotud äriühingule antud laenult -953
 Arvestatud intressitulu juhtkonna liikmega seotud ettevõtjatele antud laenudelt 20 037
 Tehingud 2016 kokku -35 190
 Intrassinõude saldo 31.12.2016
 Tütarettevõtja 0
 Juhtkonna liikmega seotud ettevõtjad 20 037
 Intrassinõue kokku 31.12.2016 20 037

Tütarettevõtjale antud laenuga seotud eritingimused

Tütarettevõtjale antud laenunõuded on allutatud tütarettevõtjale laenu andnud pangale, st laenu põhisummade tagasimakseid ei saa tütarettevõtja teha enne kui on oma laenulepingust tulenevad kohustused panga ees täitnud ning intressimaksed ei saa teha enne, kui tütarettevõtte laenu kattekordaja (DSCR) on vähemalt 1,2 ja omakapitali suhtarv 25%. 31.12.2016.a seisuga oli tütarettevõtja DSCR 1,29 ja omakapitali suhtarv 37,23%.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11318403	AS Eedeni Keskus	Eesti	kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus	53	53

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
AS Eedeni Keskus	1 022 586	1 022 586
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 022 586	1 022 586

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnisvara haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
OÜ Kediiv	800 000	800 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 000	800 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad			Kokku
			Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	8 561				8 561
Akumuleeritud kulum	-1 044				-1 044
Jääkmaksumus	7 517				7 517
Amortisatsioonikulu	-1 712				-1 712
31.12.2015					
Soetusmaksumus	8 561				8 561
Akumuleeritud kulum	-2 756				-2 756
Jääkmaksumus	5 805				5 805
Ostud ja parendused	0	10 914	3 000	3 000	13 914
Amortisatsioonikulu	-1 713	-1 455	0	0	-3 168
31.12.2016					
Soetusmaksumus	8 561	10 914	3 000	3 000	22 475
Akumuleeritud kulum	-4 469	-1 455			-5 924
Jääkmaksumus	4 092	9 459	3 000	3 000	16 551

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	80 696	60 422	12

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrendikulu	15 188	12 836	13,14

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	6 100 000	0	6 100 000		Euribor+5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	6 100 000	0	6 100 000				
Laenukohustised kokku	6 100 000	0	6 100 000				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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				
Laenukohustised kokku	853 742	0	853 742				

Pangalaen on tagatud pandiga, milleks on AS Eedeni Keskus aktsiad (vt lisa 5). Samuti käendab antud laenu AS Salvest.

Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingu eritingimustele kohustub VIK Kinnisvara AS ilma laenuandja panga eelneva kirjaliku nõusolekuta:

- mitte maksta dividende ja/või mitte ostma sisse juhtimisteenust või sõlmima muid lepinguid, mis oma majandusliku sisu poolest sarnanevad juhtimisteenuse osutamise lepingule;
- mitte võtta täiendavaid intressi kandvaid kohustusi, välja arvatud Laenusaaaja omanikelt ja/või Laenusaaaja omanikega seotud äriühingutelt võetavad laenukohustused;
- mitte käendama, garanteerima või muul viisil tagama Kolmandate isikute kohustusi;
- mitte pantima ega muul viisil koormama oma vara;
- mitte andma laene Kolmandatele isikutele;
- mitte tagastama Laenusaaaja omanikelt ja/või Laenusaaaja omanikega seotud äriühingutelt võetud laene ega tasuma nimetatud laenudelt arvestatud intresse;
- tagama, et VIK Kinnisvara AS omanikud ja omaniku omanikud ei teeks tehinguid aktsiatega, mis vähendaks nende osalust;
- tagama, et tütarettevõtte ei võtaks täiendavaid intresse kandvaid kohustusi;
- tagama, et laenuandja panga arveldusarvel oleks vabu rahalisi vahendeid igal ajahetkel vähemalt 150 000 eurot;
- teostama valdava osa oma igapäevase majandustegevusega seotud arveldustest laenuandja pangas.

Pangal on õigus nõuda laenu kohest tagasimaksmist ja laenulepingust tuleneva intressi ning muu võlgnevuse kohest tasumist, kui VIK Kinnisvara AS ei täida kasvõi üht eelloetletud eritingimustest.

Aktsionäritelt saadud laenu jäägiga tasuti emmiteeritud aktsiate eest, vt ka lisa 11.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 154	3 154	0	
Võlad töövõtjatele	535	535	0	
Maksuvõlad	1 542	1 542	0	10
Muud võlad	12 708	12 708	0	
Intressivõlad	12 708	12 708	0	8
Saadud rentnike tagatisrahad	5 744	5 744	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 683	23 683		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	72	72	0	
Võlad töövõtjatele	535	535	0	
Maksuvõlad	1 542	1 542	0	10
Muud võlad	65 943	0	65 943	
Intressivõlad	65 943	0	65 943	8,11,18
Saadud ettemaksed	1 300 000	1 300 000	0	11
Muud saadud ettemaksed	1 300 000	1 300 000	0	
Saadud rentnike tagatisrahad	4 819	4 819	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 372 911	1 306 968	65 943	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 145	1 032
Üksikisiku tulumaks	77	116
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	238	304
Kohustuslik kogumispension	8	12
Töötuskindlustusmaksed	10	14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 542	1 542

Maksuvõlad vt lisa 9.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	4 347 072	2 127 360
Aktsiate arv (tk)	67 923	33 240
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Aruandeaastal emiteeriti AS Salvesti kasuks 34 683 uut aktsiat nimiväärtusega 64 eurot. Iga uue aktsia väljalaskehind oli 64 eurot. Aktsiakapital suurenes seega 2.219.712 euro võrra.

Aktsiate eest tasuti alljärgnevalt:

- 1) 1.300.026,67 eurot tasuti rahalise sissemaksega aktsiaseltsi pangakontole, sh 1.300.000 eurot 2015.aastal ettemaksuna (lisa 10);
- 2) 919.685,33 eurot tasuti mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli AS Salvest rahalised nõuded aktsiaseltsi vastu. AS Salvest nõuded tulenesid VIK Kinnisvara AS-le 18.08.2011 antud laenust summas 53.742 eurot ja sellele lisandunud arvestuslikest intressidest summas 4530,25 eurot ning 01.03.2012 antud laenust summas 800.000 eurot ja sellele lisandunud arvestuslikest intressidest summas 61.413,08 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	80 696	60 422	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	80 696	60 422	
Kokku müügitulu	80 696	60 422	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	80 696	60 422	7
Kokku müügitulu	80 696	60 422	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-168	0	
Üür ja rent	-1 560	-1 560	7
Amortisatsioonikulu	-1 712	-1 712	6
Muud kulud	-4 149	-580	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 589	-3 852	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	-13 628	-11 276	7
Energia	-2 039	-1 473	
Kütus	-2 039	-1 473	
Lähetuskulud	-30 966	-18 030	
Tööjõukulud	-5 781	-6 072	15
Amortisatsioonikulu	-1 455	0	6
Ostetud teenused	-41 155	-11 364	
Kokku üldhalduskulud	-95 024	-48 215	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-3 568	-3 788	
Sotsiaalmaksud	-2 213	-2 284	
Kokku tööjõukulud	-5 781	-6 072	14
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	1	1	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	1	
Intressitulu	67 526	63 140	3
Dividenditulu	85 333	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	152 859	63 141	

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus seisuga 31.12.2016 on 441.682 eurot, dividendidega kaasnev tulumaks 110.421 eurot.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	0	919 685
Tütarettevõtjad	790 907	0	1 184 308	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 857 016	0	461 979	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	768	1 168

Seotud osapooltele antud laenude, arvestatud intresside ja vastavate saldode kohta on antud informatsiooni lisa 3.

Emaettevõtjalt renditakse hooneid nende edasirentimise eesmärgil, vastav rendikulu moodustas 1.560 eurot ning lisaks osteti teenust 576 euro väärtuses.

Tütarettevõtja juhtkonna kuuluva isikuga seotud ettevõttelt osteti teenust summas 4.410 eurot.

Laenuvõlga emaettevõtjale tasuti täiendavate emiteeritud aktsiate eest, vt täpsemalt lisa 11.

Tütarettevõtja kuulutas välja ja tasus aruandeaastal dividendi, vt lisa 16.

Juhtorgani liige kasutab kasutuserendile võetud ametiautot.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Emaettevõtte jagunes eraldumise teel selliselt, et VIK Kinnisvara AS aktsiad anti üle OÜ-le Velvara.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GRETE HELENA ROOSE	Juhatuse liige	27.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS (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 arvamuse 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

27.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	27.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 232
Kokku	552 103
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	546 191
Kokku	552 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80696	100.00%	Jah

Sidevahendid

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