

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: eeden@eeden.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori 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 jaanuarist 2018. a. Velvara OÜ konsolideerimisgruppi.

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Ärikinnisvara valdkonnas 2018. aastal märkimisväärsed muutusi Tartus ei toimunud. Tegemist on olnud ja eeldatavalt on ka järgneval majandusaastal jätkuvalt üürituruga, ostu- ja müügitehinguid tehakse vaid üksikuid.

Finantstulemused ja riskide hindamine

2018. aastal teenis ettevõtte 6 193 284 eurot kahjumit 2 506 643 eurose müügitulu juures. Kahjum on tingitud kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Peamised suhtarvud 2018. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2017	2018
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-846 516	-294 332
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,39	0,84
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,29	0,50
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,46	0,75
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	4,37%	-23,22%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	7,86%	-60,58%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITDA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	3,50	2,31
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/ Tagatisega koormatud vara turuväärtus	42,78%	68,46%
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	37,32%	34,30%

Ettevõtte puhas käibekapital on negatiivne ning likviidsuskordaja madal seoses ehitustegevusega, mida finantseeritakse laenuga. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Juhtkonna hinnangul on tegemist jätkuvalt tegutseva ettevõttega.

Laenuga seostuva intressiriski maandamiseks oleme sõlminud pangaga intressiswapi tehingu, millega fikseerisime laenu intressidega seotud rahavood kuni laenulepingu lõpuni.

Olulisemad aruandeaastal toimunud ja lähitulevikus planeeritavad investeeringud.

2018. aastal jätkasime 2017. aastal alustatud Eedeni Keskuse laienduse ehitustöödega. Keskuse laiendus kerkis Eedeni Sõpruse silla poolsele küljele 2018. aasta lõpuks. AS Eedeni Keskus on tegutsenud tänaseks 14 aastat, peale laienemist saab keskus pakkuda veelgi laiemat kaubavalikut ning mõnusaid vaba aja veetmise võimalusi. Tegu on kogukonna keskusega, mis pakub oma klientidele kõike, mida igapäevaselt nii Ülejõe kui ka Annelinna piirkonnas elaval inimesel vaja võiks minna. Lähitulevikus uusi suuri investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	937 004	398 703	2
Nõuded ja ettemaksed	652 596	133 343	3
Kokku käibevarad	1 589 600	532 046	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	27 230 000	23 945 342	5
Materiaalsed põhivarad	34 821	2 024	6
Kokku põhivarad	27 264 821	23 947 366	
Kokku varad	28 854 421	24 479 412	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	859 648	332 311	7
Võlad ja ettemaksed	1 024 284	1 046 254	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 883 932	1 378 565	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 675 343	9 781 487	7
Võlad ja ettemaksed	169 070	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	19 844 413	9 781 487	
Kokku kohustised	21 728 345	11 160 052	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	11
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 210 660	10 203 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 193 284	1 007 512	
Kokku omakapital	7 126 076	13 319 360	
Kokku kohustised ja omakapital	28 854 421	24 479 412	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 506 643	2 735 933	12
Muud äritulud	34 026	5 961	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 292 975	-1 111 570	14
Mitmesugused tegevuskulud	-49 041	-51 564	15
Tööjõukulud	-45 434	-49 028	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 630	-1 056	6
Muud ärikulud	-6 953 539	-90 036	17
Ärikasum (kahjum)	-5 801 950	1 438 640	
Intressitulud	35	116	
Intressikulud	-251 064	-223 388	
Muud finantstulud ja -kulud	-140 305	-207 856	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 193 284	1 007 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 193 284	1 007 512	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 801 950	1 438 640	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 630	1 056	6
Muud korrigeerimised	6 953 064	90 000	5,17
Kokku korrigeerimised	6 954 694	91 056	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-119 253	8 705	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	47 672	44 746	8
Makstud intressid	-167 552	-136 441	
Muud rahavood äritegevusest	-122 120	-133 532	
Kokku rahavood äritegevusest	791 491	1 313 174	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-34 426	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 839 991	-4 217 765	5, 8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	200 000	0	5
Laekunud intressid	35	116	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 674 382	-4 217 649	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 753 503	8 508 054	7
Saadud laenude tagasimaksed	-332 311	-7 362 133	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 421 192	1 145 921	
Kokku rahavood	538 301	-1 758 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	398 703	2 157 257	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	538 301	-1 758 554	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	937 004	398 703	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 917 000	191 700	10 203 148	12 311 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 007 512	1 007 512
31.12.2017	1 917 000	191 700	11 210 660	13 319 360
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 193 284	-6 193 284
31.12.2018	1 917 000	191 700	5 017 376	7 126 076

Aksiakapitali osas vt täiendavat informatsiooni lisast 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus (edaspidi ka ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS- rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

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 nüüdsväärtuseni (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. Muul juhul kajastatakse soetusmaksumuses analoogiliselt materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade arvestuspõhimõtetega.

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 õiglases 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.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentide (dervatiivide) osas kasutab ettevõtte riskide ümberjaotamise eesmärgil intressimäära swap-lepingut, et maandada (kindlustada) intressimäärade kõikumistest tulenevaid riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise päeva õiglases väärtuses ning edasivõetud hinnatakse nende väärtus ümber nende õiglasele väärtusele, kajastades muutust kasumis või kahjumis. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrumenti varana, kui negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumentid kajastatakse lühiajaliste varade või kohustustena (Võlad ja kohustised) juhul kui on tõenäoline, et need tasutakse järgmise 12 kuu jooksul või kui nende kogusumma mõju aruandeaasta finantsnäitajatele on juhtkonna hinnangul ebaoluline, muul juhul näidatakse neid pikaajalistena. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandes läbi aruandlusperioodi kasumiaruande (Muud finantstulud- ja kulud).

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, avalikustatakse selliste kohustiste olemasolu korral aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas „Tingimuslikud kohustused ja varad“.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	937 004	398 703
Kokku raha	937 004	398 703

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	615 135	615 135	
Ostjatelt laekumata arved	619 269	619 269	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 134	-4 134	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 906	19 906	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 790	13 790	4
Ettemaksed	3 765	3 765	
Tulevaste perioodide kulud	3 765	3 765	
Kokku nõuded ja ettemaksed	652 596	652 596	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	115 900	115 900	
Ostjatelt laekumata arved	116 426	116 426	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-526	-526	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 143	16 143	4
Ettemaksed	1 300	1 300	
Tulevaste perioodide kulud	1 300	1 300	
Kokku nõuded ja ettemaksed	133 343	133 343	

2018. aastal on lootusetuks tunnistatud nõue summas 8 259. Laekunud on ebatõenäoliselt laekuvat võlga 526 eurot ning täiendavalt

ebatõenäoliseks tunnistatud laekumata arveid summas 4134.

Vt. ka lisa 15

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	64
Käibemaks	11 790		7 496	0
Üksikisiku tulumaks		524	0	524
Erisoodustuse tulumaks		125	0	0
Sotsiaalmaks		1 038	0	977
Kohustuslik kogumispension		22	0	22
Töötuskindlustusmaksed			0	0
Ettemaksukonto jääk	2 000		8 647	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 790	1 709	16 143	1 587

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 745 342	4 745 342
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	4 745 342	4 745 342
Ümberliigitamised	-4 745 342	-4 745 342
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	19 200 000
Ostud ja parendused	12 237 722
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 953 064
Müügid	-2 000 000
Ümberliigitamised	4 745 342
31.12.2018	27 230 000

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 184 146	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-864 276	

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 9,1% ning kapitalisatsioonimäär 7,5%

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.

2017 aastal alustas ettevõtte Eedeni kaubaduskeskuse hoonele juurdeehituse (uus parkimisamaja) ning lammutatud endise parkimisosa asemele uue juurdeehituse ehitamisega. 2017. aastal kulutati selleks 4 745 342 eurot ning aruandeaastal 10 237 722 eurot.

Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest vt lisa 17.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja vahendatavad teenused rentnikele vt. ka lisa 12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	5 280	9 541
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	-3 256	-7 517
Jääkmaksumus	0	0	2 024	2 024
Ostud ja parendused			34 427	34 427
Amortisatsioonikulu			-1 630	-1 630
31.12.2018				
Soetusmaksumus	4 261	4 261	39 707	43 968
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 261	-4 886	-9 147
Jääkmaksumus	0	0	34 821	34 821

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	6 441 974	330 775	6 111 199		6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Pangalaen 2	12 200 000	521 815	11 678 185		6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2021
Maa järelmaks	409 947	7 058	39 803	363 086	4,0%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070		5,7%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	20 534 991	859 648	19 312 257	363 086			
Laenukohustised kokku	20 534 991	859 648	19 312 257	363 086			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	6 767 501	325 527	6 441 974	0	6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Pangalaen 2	1 446 497	0	1 446 497	0	6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2021
Maa järelmaks	416 730	6 784	38 256	371 690	4,0%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070	0	1 483 070	0	5,7%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	10 113 798	332 311	9 409 797	371 690			
Laenukohustised kokku	10 113 798	332 311	9 409 797	371 690			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	27 230 000	23 945 342
Kokku	27 230 000	23 945 342

Pangalaen 1

Nordea Bank AB poolt antud laenu ühe eritingimuseks on intressiriski maandamiseks tehtud intressimäära swapi tuletistehing laenusummale, mis kehtib laenu tähtaja lõpuni. Lisaks kohustub ettevõtte tagama, et alates III kvartalist 2018 on võlakohustuse kattekordaja DSCR võrdne või suurem kui 1,2 ning laenu põhiosade jääk on kokku väiksem kui 70% laenu tagatiseks oleva kinnistu turuväärtusest (LTV). Dividendide ja/või omanikelaenude põhiosa- ja intressimaksed on lubatud, kui need ei ületa kokku 50% ettevõtte korrigeeritud puhaskasumist, millest on maha arvatud mis tahes erakorraline kasum ning on täidetud lepingulised eritingimused (k.a eespool kirjeldatud DSCR ja LVT)

Pangalaen 2

Seoses Eedeni Keskuse laienduse töödega on 2017. a. sõlmitud ka täiendav laenuleping (Pangalaen 2) limiidiga 12 200 000 eurot. Laenu eritingimused on seejärel sarnased eespool kirjeldatud Pangalaen 1 tingimustega.

Pikaajaline võlakohustustus summas 679 297 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 Vabariik (summas 1 113 602 EUR) ja Nordea Bank AB (summas 26 650 000 EUR) kasuks.

Omaniku poolt antud laenud on tagatiseta ning nende osas on lisainformatsiooni lisas 19

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	676 199	676 199		
Võlad töövõtjatele	3 511	3 511		
Maksuvõlad	1 709	1 709		4
Muud võlad	184 500	15 430	169 070	
Intressivõlad	172 617	3 547	169 070	
Muud viitvõlad	11 883	11 883		
Deposiidid	234 950	234 950		
SWAP	92 485	92 485		10
Kokku võlad ja ettemaksed	1 193 354	1 024 284	169 070	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	747 830	747 830		
Võlad töövõtjatele	3 511	3 511		
Maksuvõlad	1 587	1 587		4
Muud võlad	100 692	100 692		
Intressivõlad	89 105	89 105		
Muud viitvõlad	11 587	11 587		
Saadud ettemaksed	6 373	6 373		
Tulevaste perioodide tulud	6 373	6 373		
Deposiidid	118 355	118 355		
SWAP	67 906	67 906		10
Kokku võlad ja ettemaksed	1 046 254	1 046 254		

Võlad tarnijatele hulgas seisuga 31.12.2017 on põhivara eest tasumata võlgu summas 527 577 eurot ja seisuga 31.12.2018 125 308 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 013 901	8 968 528
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 003 475	2 242 132
Sõlmitud hankepingud	856 117	10 215 840
Muud	50 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	5 923 493	21 426 500

Lisa 10 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Intressiswap õiglasest väärtuses	92 485	67 906
Tuletisinstrumendid kokku	92 485	67 906

Turuväärtusest tulenev kulu on kajastatud muude finantskuludes (lisa 18) ja vastav kohustis bilansikirjel võlad ja ettemaksed (lisa 8).

Lisa 11 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 506 643	2 735 933	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 506 643	2 735 933	
Kokku müügitulu	2 506 643	2 735 933	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	2 184 146	2 579 007	5
Muud müügitulud	322 497	156 926	
Kokku müügitulu	2 506 643	2 735 933	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	34 026	5 961
Kokku muud äritulud	34 026	5 961

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 005 037	827 530
Alltöövõtutööd	208 937	196 942
Ruumide haldus	79 001	87 098
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 292 975	1 111 570

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	25 947	41 174	
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	11 867	-2 670	3
Transpordikulud	6 786	4 979	
Kasutusrendikulu	4 441	8 081	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 041	51 564	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	31 680	35 423
Sotsiaalmaksud	12 462	12 837
Muud	1 291	768
Kokku tööjõukulud	45 433	49 028
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	7	7

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 953 064	90 000	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	475	36	
Kokku muud ärikulud	6 953 539	90 036	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressiswap	-69 467	-67 906	8,10
Laenulepingu kohustistasu	-53 399	-74 754	7
Laenukohustuse ümberhindlus (NPV)	-15 489	-15 752	7
Lepingutasud	-1 950	-49 444	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-140 305	-207 856	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VIK Kinnisvara AS 53,33%
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Velvara OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 097	3 696	30 820	35 198

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	247 015	687 584	327 182	687 446

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	31 680	34 752

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 31.12.2017

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 790 907

Tehingud 2018:

Laenuõude loovutamine vähemusaksionärile -500 000

Võla saldo 31.12.2018 290 907

Emaettevõtjalt saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2017 45 082

Tehingud 2018

Arvestatud intressikulu 28 684

Võla saldo 31.12.2018 73 766

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenud:

Võla saldo 31.12.2017

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 692 163

Tehingud 2018:

Laenuõude omandamine emaettevõtjalt 500 000

Võla saldo 31.12.2018 1 192 163

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2017 39 453

Tehingud 2018

Arvestatud intressikulu 55 851

Võla saldo 31.12.2018 95 304

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2019

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	16.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 finantsaruandluse standardiga 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, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

16.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	16.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 210 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 193 284
Kokku	5 017 376
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 193 284
Kokku	6 193 284

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2292580	91.46%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	214063	8.54%	Ei

Sidevahendid

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