

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Eedeni Keskus

registrikood: 11320788

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 53031076

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 2019. aastal märkimisväärseid muutusi Tartus ei toimunud. Tegemist on olnud ja eeldatavalt on ka järgneval majandusaastal jätkuvalt üürituruga, ostu- ja müügitehinguid tehakse vaid üksikuid.

Aruandekuupäeva järgselt on seoses koroonaviiruse laialdase levikuga maailmas tekkinud kriisilukord ja liikumiskiirangud, nii ka Eestis. On keeruline ennustada, kui kaua viiruse levik veel kestab ja millised mõõtmised saavutab, kuid see mõjutab juba käesoleva aruande koostamise lõpetamise hetkel negatiivselt nii maailma kui Eesti majandust. Kui suured võivad nimetatud negatiivsed mõjud olla Eesti ettevõtetele, mh kaubandus- ja vabaajakeskustele, ei ole käesoleva aruande koostamise lõpetamise hetkel võimalik ette prognoosida.

Finantstulemused ja riskide hindamine

2019. aastal teenis ettevõtte 1 664 980 eurot kasumit 4 128 413 eurose müügitulu juures.

Peamised suhtarvud 2019. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2019	2018
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-446 287	-294 332
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,69	0,84
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,51	0,50
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,70	0,75
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	5,75%	-23,22%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	20,92%	-60,58%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITDA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	1,59	2,31
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/ Tagatisega koormatud vara turuväärtus	63,51%	68,46%
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	44,93%	39,43%

Ettevõtte puhas käibekapital on negatiivne, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Oleme alustanud läbirääkimisi pankade ning oma rentnikega, et leida koos võimalikult rahuldavad lahendused eelkirjeldatud koroonaviirusest tingitud kriisilukorrast ülesaamiseks, mh rahavoogude juhtimiseks. Eesti riigijuhid on deklareerinud, et ka riik teeb kõik, mis võimalik, et Eesti ettevõtted suudaks eesootava keerulise aja üle elada, rakendades erinevaid toetusmeetmeid.

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.

2019. aastast tegutseb Eedeni Keskuse laiendatud pinnal. Keskuse laiendus kerkis Eedeni Sõpruse silla poolsele küljele. 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.

2019. aasta alguses toimusid ettevõttes veel viimased laiendusega seotud ehitustööd ning lähitulevikus uusi suuri investeeringuid planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	729 278	937 004	2
Nõuded ja ettemaksed	263 231	652 596	3
Kokku käibevarad	992 509	1 589 600	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	28 010 768	27 230 000	5
Materiaalsed põhivarad	28 244	34 821	6
Kokku põhivarad	28 039 012	27 264 821	
Kokku varad	29 031 521	28 854 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	870 040	859 648	7
Võlad ja ettemaksed	568 757	1 024 284	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 438 797	1 883 932	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 801 668	19 675 343	7
Võlad ja ettemaksed	0	169 070	8
Kokku pikaajalised kohustised	18 801 668	19 844 413	
Kokku kohustised	20 240 465	21 728 345	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	11
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 017 376	11 210 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 664 980	-6 193 284	
Kokku omakapital	8 791 056	7 126 076	
Kokku kohustised ja omakapital	29 031 521	28 854 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 128 413	2 506 643	12
Muud äritulud	30 689	34 026	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 880 599	-1 292 975	14
Mitmesugused tegevuskulud	-26 426	-49 041	15
Tööjõukulud	-42 555	-45 434	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 869	-1 630	6
Muud ärikulud	-320	-6 953 539	17
Ärikasum (kahjum)	2 201 333	-5 801 950	
Intressitulud	83	35	
Intressikulud	-330 929	-251 064	
Muud finantstulud ja -kulud	-205 507	-140 305	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 664 980	-6 193 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 664 980	-6 193 284	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 201 333	-5 801 950	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 869	1 630	6
Muud korrigeerimised	0	6 953 064	5,17
Kokku korrigeerimised	7 869	6 954 694	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 635	-119 253	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-23 434	47 672	8
Makstud intressid	-500 600	-167 552	
Muud rahavood äritegevusest	-88 976	-122 120	
Kokku rahavood äritegevusest	1 585 557	791 491	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 292	-34 426	6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	400 000	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 306 076	-10 839 991	5,8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	200 000	5
Laekunud intressid	83	35	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-907 285	-10 674 382	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 753 503	7
Saadud laenude tagasimaksed	-885 998	-332 311	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-885 998	10 421 192	
Kokku rahavood	-207 726	538 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	937 004	398 703	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-207 726	538 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	729 278	937 004	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 664 980	1 664 980
31.12.2019	1 917 000	191 700	6 682 356	8 791 056

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus (edaspidi ka ettevõtte) 2019. 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 Toimikonna 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 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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindaja, sealjuures iga 3-5 aasta järel sõltuvalt olemasolevast majanduskeskkonnast, sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodil. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 akumuleeritud 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 3-5 aastat
- Masinad ja seadmed 3-5 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

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada finantskohustiste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandepäeval. Tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	729 278	937 004
Kokku raha	729 278	937 004

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	259 356	259 356	
Ostjatelt laekumata arved	268 176	268 176	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 820	-8 820	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	4
Ettemaksed	1 875	1 875	
Tulevaste perioodide kulud	1 875	1 875	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 231	263 231	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		104		
Käibemaks		32 926	11 790	
Üksikisiku tulumaks		414		524
Erisoodustuse tulumaks				125
Sotsiaalmaks		857		1 038
Kohustuslik kogumispension		22		22
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	34 323	13 790	1 709

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ning maksuvõlgade osas lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	27 230 000
Ostud ja parendused	780 768
31.12.2019	28 010 768

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 557 925	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 157 277	

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vabaajakeskus Tartu suurimas elurajoonis). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte juhatus on läbi viinud objekti turuväärtuse hindamise diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Hindamisel on kasutatud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürihinnad tõusevad 2% aastas ning kulud 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.

Kuna hindamise tulemusena saadud väärtus ei olnud oluliselt suurem välise eksperdi poolt seisuga 31.12.2018 hinnatud väärtusest, millele oli lisatud 2019. aastal lisandunud ehituskulud, siis kinnisvara väärtuse juurdehindlust ei teostatud.

Lisaks juhib juhtkond lugeja tähelepanu asjaolule, et aruandekuupäeva järgselt on seoses koroonaviiruse laialdase levikuga maailmas tekkinud kriisiolukord ja liikumispirangud, nii ka Eestis. On keeruline ennustada, kui kaua viiruse levik veel kestab ja millised mõõtmised saavutab, kuid see mõjutab juba käesoleva aruande koostamise lõpetamise hetkel negatiivselt nii maailma kui Eesti majandust. Kui suured võivad nimetatud negatiivsed mõjud olla Eesti ettevõtetele, mh kaubanduskeskustele, ei ole käesoleva aruande koostamise lõpetamise hetkel

võimalik ette prognoosida.

2017 aastal alustas ettevõtte Eedeni kaubaduskeskuse hoonele juurdeehituse (uus parkimisamaja) ning lammutatud endise parkimisosa asemele uue juurdeehituse ehitamisega. 2017. ja 2018. aastal kulutati selleks 14 983 064 eurot ja 2019.aastal 780 768 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	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	4 261	39 707	43 968
Akumuleeritud kulum	-4 261	-4 886	-9 147
Jääkmaksumus	0	34 821	34 821
Ostud ja parendused	0	1 292	1 292
Amortisatsioonikulu	0	-7 869	-7 869
31.12.2019			
Soetusmaksumus	4 261	40 999	45 260
Akumuleeritud kulum	-4 261	-12 755	-17 016
Jääkmaksumus	0	28 244	28 244

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	6 111 199	336 106	5 775 093	0	6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Pangalaen 2	11 678 185	530 226	11 147 959	0	6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2021
Maa järelmaks	399 254	3 708	41 411	354 135	4,0%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070	0	5,7%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	19 671 708	870 040	18 447 533	354 135			
Laenukohustised kokku	19 671 708	870 040	18 447 533	354 135			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	28 010 768	27 230 000
Kokku	28 010 768	27 230 000

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 645 889 eurot Tartu Maavalitsusele, mille tähtjaks 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	98 002	98 002		
Võlad töövõtjatele	2 780	2 780		
Maksuvõlad	34 323	34 323		4
Muud võlad	12 626	12 626		
Intressivõlad	2 946	2 946		
Muud viitvõlad	9 680	9 680		
Deposiidid	234 725	234 725		
SWAP	186 301	186 301		10
Kokku võlad ja ettemaksed	568 757	568 757		

	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	

Võlad tarnijatele hulgas sisaldus seisuga 31.12.2018 kinnisvarainvesteeringu ehituse ja ostu eest tasumata arveid 525 308 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 345 885	4 013 901
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 336 471	1 003 475
Sõlmitud hankalepingud	0	856 117
Muud	0	50 000
Kasutusrendileping	4 519	1 927
Kokku tingimuslikud kohustised	6 686 875	5 925 420
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	144 072	144 072
Kokku tingimuslikud varad	144 072	144 072

Lisa 10 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Intressiswap õiglases väärtuses	186 301	92 485
Tuletisinstrumendid kokku	186 301	92 485

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse ümberhindamisest tulenev kulu on kajastatud muudes finantskuludes (lisa 18) ja vastav kohustis bilansikirjel võlad ja ettemaksed (lisa 8).

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 128 413	2 506 643	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 128 413	2 506 643	
Kokku müügitulu	4 128 413	2 506 643	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	3 557 925	2 184 146	5
Muud müügitulud	570 488	322 497	
Kokku müügitulu	4 128 413	2 506 643	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	30 689	34 026
Kokku muud äritulud	30 689	34 026

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 446 117	1 005 037
Alltöövõtutööd	321 367	208 937
Ruumide haldus	113 115	79 001
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 880 599	1 292 975

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	8 481	25 947	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 820	11 867	3
Transpordikulud	5 157	6 786	
Kasutusrendikulu	3 968	4 441	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 426	49 041	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	29 480	31 680
Sotsiaalmaksud	11 737	12 462
Muud	1 338	1 291
Kokku tööjõukulud	42 555	45 433
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	7	7

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	6 953 064	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	320	475	
Kokku muud ärikulud	320	6 953 539	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressiswap	-182 642	-69 467	8,10
Laenulepingu kohustistasu	0	-53 399	
Laenukohustuse ümberhindlus (NPV)	-22 865	-15 489	7
Lepingutasud	0	-1 950	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-205 507	-140 305	

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 177	2 037	112 097	3 696

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	383 285	1 035 530	247 015	687 584

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	29 480	31 680

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 31.12.2018

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 290 907

Tehingud 2019 0

Võla saldo 31.12.2019 290 907

Emaettevõtjalt saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2018 73 766

2019.a tasutud intress -90 348

2019.a arvestatud intressikulu 16 582

Võla saldo 31.12.2019 0

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenud:

Võla saldo 31.12.2018

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 1 192 163

Tehingud 2019: 0

Võla saldo 31.12.2019 1 192 163

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2018 95 304

2019.a tasutud intress -163 257

2019.a.arvestatud intressikulu 67 953

Võla saldo 31.12.2019 0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2020

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	13.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestuseksperide 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 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, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

13.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	13.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 017 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 664 980
Kokku	6 682 356
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 682 356
Kokku	6 682 356

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3554973	86.11%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	573440	13.89%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53031076
E-posti aadress	eeden@eeden.ee