

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Laenukohustised	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 10 Aktsiakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
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 mõjutas 2020. aastal tegevust koroonaviiruse laialdane levik, mis kandus edasi ka 2021. aastasse.

Aruande koostamise hetkel on jätkuvalt raske hinnata kui pikaks kujuneb viiruse levikust tingitud kaubanduskeskuste sulgemine. Kuigi vaktsiiniuudised suurendavad lootust kriisist jagu saada, on prognoosiga seotud määramatus endiselt väga suur, sest pandeemia kulg ning sellest tulenevalt ka piirangud ja nende mõju majandusele võivad oodatust märkimisväärselt erineda. Covid -19 pandeemiaga seotud kriisi mõju on 1,5 aastases perspektiivis endiselt keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Finantstulemused ja riskide hindamine

2020. aastal teenis ettevõtte 1 522 299 eurot kasumit 3 225 092 eurose müügitulu juures.

Peamised suhtarvud 2020. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2019	2020
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-446 287	-10 395 242
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,69	0,16
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,51	0,13
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,70	0,66
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskised varad	5,75%	5,15%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	20,92%	15,94%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITDA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	1,59	2,29
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/ Tagatisega koormatud vara turuväärtus	63,51%	61,64%
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	44,93%	47,96%

Ettevõtte puhas käibekapital on negatiivne, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna tegemist on olukorraga kus pangalaen suuruses 10,9 miljonit eurot kuulub 2021. aasta lõpul refinantseerimisele ning kajastub seetõttu lühiajalistes kohustustes. 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.

2020. aastal investeeringuid ei tehtud ja suuri investeeringuid pole plaanis ka 2021. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 658 299	729 278	
Nõuded ja ettemaksed	252 617	263 231	2
Kokku käibevarad	1 910 916	992 509	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	28 150 000	28 010 768	4
Materiaalsed põhivarad	20 902	28 244	5
Kokku põhivarad	28 170 902	28 039 012	
Kokku varad	30 081 818	29 031 521	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 767 334	870 040	6
Võlad ja ettemaksed	538 824	568 757	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 306 158	1 438 797	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 462 305	18 801 668	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 462 305	18 801 668	
Kokku kohustised	19 768 463	20 240 465	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	10
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 682 356	5 017 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 522 299	1 664 980	
Kokku omakapital	10 313 355	8 791 056	
Kokku kohustised ja omakapital	30 081 818	29 031 521	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 225 092	4 128 413	11
Muud äritulud	151 893	30 689	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 412 013	-1 880 599	13
Mitmesugused tegevuskulud	-35 309	-26 426	14
Tööjõukulud	-36 604	-42 555	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 342	-7 869	5
Muud ärikulud	-1 023	-320	16
Ärikasum (kahjum)	1 884 694	2 201 333	
Intressitulud	2	83	
Intressikulud	-314 694	-330 929	
Muud finantstulud ja -kulud	-47 703	-205 507	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 522 299	1 664 980	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 522 299	1 664 980	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 884 694	2 201 333	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 342	7 869	5
Muud korrigeerimised	-139 232	0	4, 12
Kokku korrigeerimised	-131 890	7 869	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 614	-10 635	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 217	-23 434	7
Makstud intressid	-314 672	-500 600	
Muud rahavood äritegevusest	-96 446	-88 976	9, 17
Kokku rahavood äritegevusest	1 378 517	1 585 557	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 292	5
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	400 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 306 076	4, 7
Laekunud intressid	1	83	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	-907 285	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-449 497	-885 998	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-449 497	-885 998	
Kokku rahavood	929 021	-207 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	729 278	937 004	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	929 021	-207 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 658 299	729 278	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 522 299	1 522 299
31.12.2020	1 917 000	191 700	8 204 655	10 313 355

Aksiakapitali osas vt täiendavat informatsiooni lisast 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus (edaspidi ka ettevõtte) 2020. 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 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

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 õiglasel 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 ettevõtteil 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	245 936	245 936	
Ostjatelt laekumata arved	266 610	266 610	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-20 674	-20 674	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 271	6 271	3
Ettemaksed	410	410	
Tulevaste perioodide kulud	410	410	
Kokku nõuded ja ettemaksed	252 617	252 617	
	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	3
Ettemaksed	1 875	1 875	
Tulevaste perioodide kulud	1 875	1 875	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 231	263 231	

2020. aastal on lootusetuks tunnistatud nõue summas 1 154 ja ebatõenäoliselt laekuvaks on tunnistatud nõue summas 20 015 eurot. Laekunud on ebatõenäoliselt laekuvat võlga 8 162 eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		101		104
Käibemaks		32 864		32 926
Üksikisiku tulumaks		414		414
Sotsiaalmaks		857		857
Kohustuslik kogumispension		22		22
Ettemaksukonto jääk	6 271		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 271	34 258	2 000	34 323

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 2 ning maksuvõlgade osas lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	27 230 000
Ostud ja parendused	780 768
31.12.2019	28 010 768
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	139 232
31.12.2020	28 150 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 089 945	3 557 925
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 180 809	-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.

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 ning kulud tõusevad alates teisest aastast 2% aastas.
- Vakantsus esimesel aastal 7%, teisel 5%, edasi 3%
- Diskontomäär on 9,5% 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.

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest vt lisa 12.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu ja vahendatavad teenused rentnikele vt. ka lisa 11.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	4 261	40 999	45 260
Akumuleeritud kulum	-4 261	-12 755	-17 016
Jääkmaksumus	0	28 244	28 244
Amortisatsioonikulu		-7 342	-7 342
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	40 999	40 999
Akumuleeritud kulum	0	-20 097	-20 097
Jääkmaksumus	0	20 902	20 902

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 1	5 941 265	349 937	5 591 328		6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Pangalaen 2	11 409 758	11 409 758			6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2021
Maa järelmaks	395 546	7 639	33 771	354 136	4,0%	EUR	2049
Laenud aktsionäridelt	1 483 070		1 483 070		5,7%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	19 229 639	11 767 334	7 108 169	354 136			
Laenukohustised kokku	19 229 639	11 767 334	7 108 169	354 136			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	28 150 000	28 010 768
Kokku	28 150 000	28 010 768

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 võlakohustuse kattekordaja DSCR on 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

Laenu eritingimused on seejärel sarnased eespool kirjeldatud Pangalaen 1 tingimustega. Pangalaenu lõpptähtajaks on 31.12.2021. Aruande koostamise hetkeks pole veel selgust, mis tingimustel ja millises pangas laen refinantseeritaks.

Pikaajaline võlakohustustus summas 634 753 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 18.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	141 906	141 906	
Võlad töövõtjatele	2 780	2 780	
Maksuvõlad	34 258	34 258	3
Muud võlad	6 678	6 678	
Intressivõlad	2 968	2 968	
Muud viitvõlad	3 710	3 710	
Saadud ettemaksed	1 806	1 806	
Tulevaste perioodide tulud	1 806	1 806	
Deposiidid	221 266	221 266	
SWAP	130 130	130 130	9
Kokku võlad ja ettemaksed	538 824	538 824	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	98 002	98 002	
Võlad töövõtjatele	2 780	2 780	
Maksuvõlad	34 323	34 323	3
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	9
Kokku võlad ja ettemaksed	568 757	568 757	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 563 724	5 345 885
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 640 931	1 336 471
Kasutusrendileping	6 972	4 519
Kokku tingimuslikud kohustised	8 211 627	6 686 875
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	145 292	144 072
Kokku tingimuslikud varad	145 292	144 072

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Intressiswap õiglases väärtuses	130 130	186 301
Tuletisinstrumendid kokku	130 130	186 301

Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse ümberhindamisest tulenev kulu on kajastatud muudes finantskuludes (lisa 17) ja vastav kohustis bilansikirjel võlad ja ettemaksed (lisa 7).

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 225 092	4 128 413	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 225 092	4 128 413	
Kokku müügitulu	3 225 092	4 128 413	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	3 089 945	3 557 925	4
Muud müügitulud	135 147	570 488	
Kokku müügitulu	3 225 092	4 128 413	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	139 232	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 661	30 689	
Kokku muud äritulud	151 893	30 689	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	974 049	1 446 117
Alltöövõttutööd	327 823	321 367
Ruumide haldus	110 141	113 115
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 412 013	1 880 599

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	12 667	8 481	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	13 007	8 820	2
Transpordikulud	6 140	5 157	
Kasutusrendikulu	3 495	3 968	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 309	26 426	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	25 080	29 480
Sotsiaalmaksud	10 285	11 737
Muud	1 240	1 338
Kokku tööjõukulud	36 605	42 555
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	6	7

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 023	320
Kokku muud ärikulud	1 023	320

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressiswap	-40 275	-182 642	7, 9
Laenulepingu kohustistasu	0	0	
Laenukohustuse ümberhindlus (NPV)	-7 428	-22 865	6
Lepingutasud	0	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-47 703	-205 507	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 860	36 789	96 177	2 037

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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	392 199	800 671	383 285	1 035 530

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	25 080	29 480

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 31.12.2019

Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas 290 907

Tehingud 2020	0
Võla saldo 31.12.2020	290 907

Emaettevõtjalt saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2019	0
2020.a arvestatud intressikulu	16 582
2020.a tasutud intress	-16 582
Võla saldo 31.12.2020	0

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenud:

Võla saldo 31.12.2019	
Allutatud pikaajaline laen intressimääraga 5,7% aastas	1 192 163
Tehingud 2020:	0
Võla saldo 31.12.2020	1 192 163

Olulise osalusega juriidiliselt isikult saadud laenude intressid:

Võla saldo 31.12.2019	0
2020.a.arvestatud intressikulu	67 953
2020.a tasutud intress	-67 953
Võla saldo 31.12.2020	0

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on jätkuvalt raske hinnata kui pikaks kujuneb viiruse levikust tingitud kaubanduskeskuste sulgemine. Kuigi vaktsiiniuudised suurendavad lootust kriisist jagu saada, on prognoosiga seotud määramatus endiselt väga suur, sest pandeemia kulg ning sellest tulenevalt ka piirangud ja nende mõju majandusele võivad oodatust märkimisväärselt erineda. Covid -19 pandeemiaga seotud kriisi mõju

on 1,5 aastases perspektiivis endiselt keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2021

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	18.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

18.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	18.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 682 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 522 299
Kokku	8 204 655
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 204 655
Kokku	8 204 655

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3089945	95.81%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	135147	4.19%	Ei

Sidevahendid

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