

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: VIK Kinnisvara AS

registrikood: 11318403

tänavatänu nimi, Aruküla tee 3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7408600

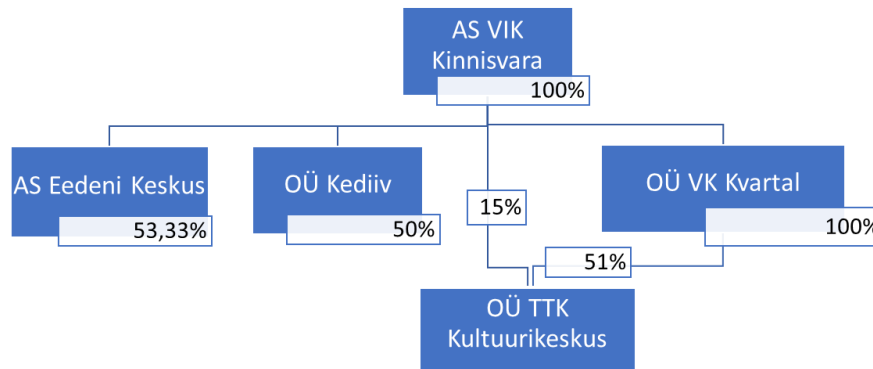
e-posti aadress: veljo@salvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	20
Lisa 12 Aktsiakapital	21
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Muud äritulud	21
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 17 Tööjõukulud	22
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 20 Seotud osapooled	23
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi struktuur seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2021, samuti aruande koostamise ajal on järgmine:



Emaettevõtja

VIK Kinnisvara AS põhitegevus on kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendus. Üüritulu saadakse rendile võetud kinnisvara allrendile andmisest. VIK Kinnisvara AS tegevus hõlmab ka laenude andmist grupi tütarettevõtjatele ja sellest intressitulu saamist. 2021 aastal teenis ettevõtte 172 865 eurot kasumit. Tulemust mõjutas aruandeaastal sidusettevõtjalt OÜ Kediiv saadud dividenditulu summas 86 000 eurot. Tuludest moodustas renditulu 117 188 eurot ning intressitulu antud laenudelt 241 847 eurot. 2022 aastal on jätkuvalt peamiseks tegevussuunaks rendile võetud pindade edasirentimine.

Emaettevõtja peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Puhas käibekapital ehk töökapital (käibevara-lühiajalised kohustised), tuh EUR	301	4 332
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised), kordades	1,67	10,70
Maksevalmiduse kordaja (raha/lühiajalised kohustised), kordades	1,09	0,43
Võlakordaja (koguvõlgnevus/varad), kordades	0,59	0,61
Soliidsuskordaja (omakapital/varad), kordades	0,41	0,39

Tütarettevõtjad

AS Eedeni Keskus peamiseks tegevusalaks on Tartus paikneva Eedeni kaubandus- ja vabaajakeskuse haldamine ja üüriteenuste osutamine. Tegu on kogukonna keskusega, mis pakub oma klientidele kõike, mida igapäevaselt nii Tartu Ülejõe kui ka Tartu Annelinnaosa piirkonnas elaval inimesel vaja võiks minna. 2021 aastal teenis ettevõtte 1 400 496 eurot kasumit 3 271 141 eurose müügitulu juures. Pangalaenuga seostuva intressiriski maandamiseks on ettevõtte sõlminud pangaga intressi swapi tehingu, millega fikseeriti laenu intressidega seotud rahavood kuni laenulepingu lõpuni. 2021. aasta olulisi investeeringuid ei tehtud ning ka lähitulevikus ei ole plaanis uusi suuri investeeringuid.

TTK Kultuurikeskus OÜ on Tartu kesklinnas asuva ärikeskuse, multifunktsionaalse Kvartali keskuse omanik. TTK Kultuurikeskus OÜ põhitegevuseks on nimetatud hoones asuvate äriruumide üürimine, haldamine ja arendamine. Kvartali keskuses on kokku ca 55 000 m² kogupinda, millest kasulikku äripinda on ca 45 000 m². Kvartali keskus pakub sotsiaalses mõttes kõike, millest linnaelu koosneb. Siin on südalinna suurim kaubanduskeskus hinnatud ja armastatud kaubamärkidega ning hubased söögikohad, kus saad nautida hommikukohvi, pidada ärilõunaid või veeta mõnusalt aega koos sõpradega. Kvartali keskus annab ajalise mõõtme linna elurütmile kõigil aastaagadel. 2021. aastal teenis ettevõtte 2 791 227 eurot kasumit 6 865 293 eurose müügitulu juures. Laenudega seostuvate finants- ja intressiriskide maandamiseks jälgib ettevõtte juhtkond majanduse keskkonda ning maailma majandust, millest sõltub euribori liikumine. Hetkel intressiriski maandamiseks eraldi ühtki tehingut pole sõlmitud. 2021. aastal tehti üüripindade ümberehitusi. 2022 aastal jätkab TTKKK oma põhitegevusega, milleks on Kvartali keskuse üürile andmine. 2022. aastal on planeeritud veel üüripindade ümberehitusi. Menetlusse on antud detailplaneeringu muudatus, mis võimaldaks teostada keskuse peale täiendava korruse ehitust.

OÜ VK Kvartal asutati 2016 aasta mais, äritegevust alustati sama aasta detsembris. 16.12.2016 soetas OÜ VK Kvartal tütarettevõtte TTK Kultuurikeskus OÜ 51%-lise osa. OÜ VK Kvartal tegevus hõlmas aruandeaastal tütarettevõttesse tehtud finantsinvesteeringu hoidmist ning tütarettevõttele antud laenult intressitulu teenimist. Lähitulevikus on plaanis VK Kvartal OÜ ühinemine emaettevõtjaga VIK Kinnisvara AS.

Sidusettevõtja

Kediiv OÜ on 1994 aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevusalaks on äriruumide väljaüürimine ja haldusteenuse pakkumine Tartus Soola tn 3 hoonetes. Ettevõttele kuuluval kinnistul paikneb 2012. aastal renoveeritud hotellihoone ja 2017. Aastal valminud juurdeehitus. Vanas osas asub hotell, bürooruumid, kohvik, ruumid iluteenuste pakkujatele. Uues osas on 42 hotellituba, saunakeskus ning konverentsiruumid. Väljaüüritava pinda on kokku 6948 m². Suurimaks üürnikuks on Hotell Tartu OÜ. Ettevõtte müügitulu 2021. aastal oli 934 tuhat eurot, suurenedes eelmise aastaga võrreldes 5%. 2021 aasta majandustulemusena saadi kasumit 501 tuhat eurot.

Konsolideerimisgrupi finantssuhtarvud

	2021	2020
Puhas käibekapital ehk töökapital (käibevara-lühiajalised kohustised), tuh EUR	-14 497	-10 558
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised), kordades	0,26	0,33
Maksevalmiduse kordaja (raha/lühiajalised kohustised), kordades	0,23	0,29
Võlakordaja (koguvõlgnevus/varad), kordades	0,64	0,69
Omakapitali tootlus ROE (aruandeaasta kasum/keskmise omakapital), %	2,9%	5,4%
Koguvara tootlus ROA (aruandeaasta kasum/keskmised varad), %	14,6%	32,6%

Grupi puhas käibekapital on aruandepäeval negatiivne, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital likviidsusprobleeme. Aruande koostamise hetkeks on välja makstud panga- ja omanike laenude refinantseerimiseks võetud laen summas 17,5 mln eurot intressimääraga 2,7%+euribor ning tähtajaga 2026 aasta. 2022 aastal kuulub tasumisele põhiosamakse 330 433 eurot. Vastavalt rahavoogude prognoosile suudab grupp katta kõik lühiajalised kohustused.

Jätkuvus

Aruande koostamise hetkel on juhtkonna hinnangul gruppi kuuluvate ettevõtete tegevuse jätkusuutlikuks vähemalt 12 kuu jooksul. Gruppi kuuluvatel ettevõtetel ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Grupi ettevõtete majandustulemusi covid-pandeemia ei ole oluliselt ei mõjutanud. Aruande koostamise hetkel on raske prognoosida, mil määral mõjutab 24.02.22 alanud sõda Ukrainas ja kasvanud geopoliitilised pinged Venemaa ja lääneriikide vahel maailmamajandust tervikuna ning millised võivad olla nimetatud sõja mõjud grupi ettevõtete tegevusele ja finantstulemustele järgnevatel aastatel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 436 966	4 475 169	2
Nõuded ja ettemaksed	640 574	634 221	3
Kokku käibevarad	5 077 540	5 109 390	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	800 000	800 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	87 550 000	87 550 000	7
Materiaalsed põhivarad	70 042	73 201	8
Kokku põhivarad	88 420 042	88 423 201	
Kokku varad	93 497 582	93 532 591	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 471 877	14 440 433	9
Võlad ja ettemaksed	1 102 442	1 226 545	10
Kokku lühiajalised kohustised	19 574 319	15 666 978	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 625 755	48 924 808	9
Võlad ja ettemaksed	20 074	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	40 645 829	48 924 808	
Kokku kohustised	60 220 148	64 591 786	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	4 347 072	4 347 072	12
Kohustuslik reservkapital	53 444	46 644	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 011 813	8 137 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 734 001	4 881 454	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 146 330	17 412 330	
Vähemusesosalus	13 131 104	11 528 475	
Kokku omakapital	33 277 434	28 940 805	
Kokku kohustised ja omakapital	93 497 582	93 532 591	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	10 253 622	9 669 670	13
Muud äritulud	76 990	3 977 243	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 410 079	-4 241 410	15
Mitmesugused tegevuskulud	-79 599	-101 455	16
Tööjõukulud	-74 411	-69 895	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 173	-39 886	8
Muud ärikulud	-8 984	-20 966	
Ärikasum (kahjum)	5 734 366	9 173 301	
Intressitulud	603	280	
Intressikulud	-1 452 560	-1 599 495	
Muud finantstulud ja -kulud	54 221	59 797	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 336 630	7 633 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 336 630	7 633 883	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 734 001	4 881 454	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 602 629	2 752 429	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 734 366	9 173 301	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23 173	39 886	8
Muud korrigeerimised	0	-3 917 232	14
Kokku korrigeerimised	23 173	-3 877 346	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 354	31 542	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	27 186	96 431	10
Kokku rahavood äritegevusest	5 778 371	5 423 928	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-20 014	-22 600	8
Laekunud intressid	603	280	
Laekunud dividendid	86 000	107 500	6,18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	66 589	85 180	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-4 282 242	-1 816 982	9
Makstud intressid	-1 457 967	-1 921 755	9,10
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-142 954	-96 446	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 883 163	-3 825 183	
Kokku rahavood	-38 203	1 683 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 475 169	2 791 244	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-38 203	1 683 925	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 436 966	4 475 169	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	4 347 072	35 375	8 148 429	8 776 046	21 306 922
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 881 454	2 752 429	7 633 883
Muutused reservides	0	11 268	-11 268	0	0
Muud muutused omakapitalis		1	-1		0
31.12.2020	4 347 072	46 644	13 018 614	11 528 475	28 940 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 734 001	1 602 629	4 336 630
Muutused reservides	0	6 800	-6 800	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1	0	-1
31.12.2021	4 347 072	53 444	15 745 814	13 131 104	33 277 434

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

VIK Kinnisvara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtete AS Eedeni Keskus, VK Kvartal OÜ ja OÜ TTK Kultuurikeskus finantsandmed. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades ja sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Valitseva mõju määrab ka võime otsustada teise ettevõtte äritegevuse- ja finantspoliitika üle.

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist, kuid mitte valitsevat mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Emaettevõtete konsolideerimata aruannetes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtted soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu õiglasi väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida hoitakse 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.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele on aruandeaastal teostatud juhatause poolt. Hinnatava rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutatakse selleks tulumeetodit. 3-5 aasta järel, sõltuvalt Eesti majanduse olukorrast, teostab kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise sõltumatu ekspert. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse grupi ettevõtete majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot.

Materiaalne põhivara on algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit. Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Põhivarade arvele võtmise alampiir 960 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu põhivara	3-5 aastat
Ehitised	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle grupi ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes rendile andmisel tuluna ning rendile võtmisel kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantskohustist bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud (nt saadud laenude puhul põhiosa tagasimaksetega). Algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul kui need on asjakohased.

Lühiajalise finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus võrdub tema algse soetusmaksumusega. Pikaajalise finantskohustise korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kasutades sisemist intressimäära. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, mida rakendades finantsinstrumendist (nt laenust) tulenevad tulevikurahavood diskonteeruvad instrumendi bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel võetakse arvesse makstavad tehingutasud juhul kui nende mõju on oluline. Ebaolulised tehingutasud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui grupi ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

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

Rendiperioodi jooksul saadavad rendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Intressi ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summat.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtet valitsevad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad tütar- ja sidusettevõtted;
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt valitsevad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente kajastatakse õiglasel väärtusel, muutustega läbi kasumiaruande.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	4 359 911	4 247 846
Sularaha	56 350	16 057
Üleöödeposiit	20 705	211 266
Kokku raha	4 436 966	4 475 169

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	559 693	559 693	
Ostjatelt laekumata arved	561 366	561 366	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 673	-1 673	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 734	4 734	4
Ettemaksed	76 147	76 147	
Kokku nõuded ja ettemaksed	640 574	640 574	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	611 497	611 497	
Ostjatelt laekumata arved	658 203	658 203	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-46 706	-46 706	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 744	7 744	4
Ettemaksed	14 980	14 980	
Kokku nõuded ja ettemaksed	634 221	634 221	

Aruandeaastal hinnati nõudeid alla summas 8 558 eurot, laekus varem allahinnatud nõudeid summas 17 233 eurot ja eemaldati bilansist lootusetult laekuvaid nõudeid summas 36 358 eurot. Vt ka lisa 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	113 696	0	88 429
Üksikisiku tulumaks	0	774	0	774
Erisoodustuse tulumaks	0	629	0	358
Sotsiaalmaks	0	2 303	0	1 879
Kohustuslik kogumispension	0	38	0	38
Ettemaksukonto jääk	4 734		7 744	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 734	117 440	7 744	91 478

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

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11320788	AS Eedeni keskus	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	53	53
14042096	VK Kvartal OÜ	Eesti	valdusfirma tegevus	100	100
11107505	TTk Kultuurikeskus OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine ja arendamine	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
AS Eedeni Keskus	1 022 586	1 022 586
VK Kvartal OÜ	3 000	3 000
TTK Kultuurikeskus OÜ	3 665 471	3 665 471
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 691 057	4 691 057

Eeltoodud tabelis "Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon" toodud näitaja on investeeingu maksumus emaettevõtja konsolideerimata bilansis (vt lisa 22) summas 3 025 586 eurot ning tütarettevõtja VK Kvartal OÜ bilansis summas 1 665 471 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10004737	OÜ Kediiv	Eesti	kinnisvara haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
OÜ Kediiv	800 000	800 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 000	800 000

Aruandeaastal saadi sidusettevõttelt dividenditulu 86 000 eurot (2020a 107 500 eurot).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	87 550 000
31.12.2021	87 550 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 634 932	9 091 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 472 385	-3 371 949

Üks kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vabajakeskus EEDEN Tartu suures elurajoonis). Teine kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (KVARTAL kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul).

Õiglase väärtuse hindamise on teostanud ettevõtte juhtkond (2020.a teostas hindamise sõltumatu kinnisvaraekspert).

Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspidade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglane väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutanud 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 ja kulud tõusevad 2% aastas
- * Vakantsus on vahemikus 2,2-2,5%
- * Diskontomäär on 9% -9,5% ning kapitalisatsioonimäär 7% -7,5%

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruandekirjel "Muud äritulud", vt lisa 14. Renditulude osas vt ka lisa 13.

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.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	8 561	25 337	261 344	22 600	317 842
Akumuleeritud kulum	-8 561	-21 888	-214 192	0	-244 641
Jääkmaksumus	0	3 449	47 152	22 600	73 201
Ostud ja parendused	0	1 499	12 640	5 875	20 014
Amortisatsioonikulu	0	-3 736	-19 437	0	-23 173
31.12.2021					
Soetusmaksumus	8 561	26 836	273 984	28 475	337 856
Akumuleeritud kulum	-8 561	-25 624	-233 629	0	-267 814
Jääkmaksumus	0	1 212	40 355	28 475	70 042

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult A	710 000	0	710 000	0	3,5%	EUR	2024.a
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult B	2 220 296	0	2 220 296	0	4,0%	EUR	2026.a
Laenud vähemusosanikult	3 311 499	0	3 311 499	0	4,0%	EUR	2026.a
Pangalaen 1	5 591 328	5 591 328	0	0	euribor+1,6%	EUR	2022.a
Pangalaen 2	10 903 733	10 903 733	0	0	euribor+1,6%	EUR	2022.a
Pangalaen 3	29 236 202	1 545 526	27 690 676	0	euribor+2,4%	EUR	2025.a
Pangalaen 4	6 736 668	423 342	6 313 326	0	euribor+2,95%	EUR	2025.a
Maajärelmaks	387 906	7 948	35 136	344 822	4%	EUR	2049.a
Pikaajalised laenud kokku	59 097 632	18 471 877	40 280 933	344 822			
Laenukohustised kokku	59 097 632	18 471 877	40 280 933	344 822			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen juhatuse liikmelt	10 000	10 000			-		2021.a
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult A	710 000	710 000	0	0	3,5%	EUR	2021.a
Laen tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult B	2 313 119	0	2 313 119	0	4,0%	EUR	2026.a
Laenud vähemusesosaniikult	4 642 103	0	4 642 103	0	4%-5,7%	EUR	2022.a-2026.a
Pangalaen 1	5 941 265	349 937	5 591 328	0	6 kuu euribor+1,6%	EUR	2022.a
Pangalaen 2	11 409 758	11 409 758	0	0	6 kuu euribor+1,6%	EUR	2021.a
Pangalaen 3	30 781 728	1 545 526	29 236 202	0	6 kuu euribor+2,4%	EUR	2025.a
Pangalaen 4	7 161 723	407 573	6 754 150	0	6 kuu euribor+3,75%	EUR	2025.a
Maajäreilmaks	395 545	7 639	33 771	354 135	4,0%	EUR	2049.a
Pikaajalised laenud kokku	63 355 241	14 430 433	48 570 673	354 135			
Laenukohustised kokku	63 365 241	14 440 433	48 570 673	354 135			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	87 550 000	87 550 000
Kokku	87 550 000	87 550 000

Pangalaenud 1 ja 2

Intressiriski maandamiseks on 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 puhaskasumit, millest on maha arvatud mis tahes erakorraline kasum ning on täidetud lepingulised eritingimused.

Aruande koostamise hetkeks on laenud refinantseeritud, vt ka lisa 21.

Pangalaen 3

Pangalaenu intressimäär on sõltuv võlateeninduse kattekordaja (DSCR) näitajast – kui see jääb alla 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel alla 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) + 3,5% ning kui see on võrdne või üle 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel üle 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) +2,4%. Sarnaselt on intressimäär sõltuv laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu ehk LTV-suhtarvu suhtarvu määra. Omanikelaenude põhiosa tagastused ja dividendimaksed on lubatud panga nõusolekul.

Pangalaen 4

Vastavalt pangaga sõlmitud laenulepingu eritingimustele kohustub laenu saaja (tütarettevõtte) ilma laenuandja panga eelneva

kirjaliku nõusolekuta:

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

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

MAA EEST JÄRELMAKSUKOHUSTIS

Maa järelmaksekohustis EV Rahandusministeeriumile nominaalsummas 634 753 eurot on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses diskonteeritud diskontomääraga 4% (lepinguline intressimäär keskmiselt 0,3% aastas).

PANGALAENUDE TAGATISED

Kalda tee 1C kinnistule on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks summas 1 113 602 eurot ja panga kasuks summas 26 650 000 eurot.

Pangalaenu 3 tagatiseks on seatud ka hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond Tartu linn Riia tn 2 summas 40 608 000 eurot.

Pangalaenu 4 tagatiseks on ettevõtte omanikuga seotud äriühingu käendus 7,7 mln eurot.

Pangalaenude tagatiseks on panditud ka TTK Kultuurikeskus OÜ osa ja Eedeni Keskus AS aktsiad.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	421 230	421 230	0	
Võlad töövõtjatele	5 194	5 194	0	
Maksuvõlad	117 440	117 440	0	4
Muud võlad	23 221	23 221	0	
Muud viitvõlad	23 221	23 221	0	
Intressivõlad pangale	14 719	14 719	0	
Intressivõlad seotud osapooltega	20 074	0	20 074	20
Tuletisinstrumendid	4 376	4 376	0	11
Ostjate ettemaksed	516 262	516 262	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 122 516	1 102 442	20 074	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	419 538	419 538	0	
Võlad töövõtjatele	5 194	5 194	0	
Maksuvõlad	91 478	91 478	0	4
Muud võlad	22 425	22 425	0	
Muud viitvõlad	22 425	22 425	0	
Intressivõlad pangale	20 126	20 126	0	
Intressivõlad seotud osapooltele	20 074	20 074	0	20
Tuletisinstrumendid	130 130	130 130	0	11
Ostjate ettemaksed	515 277	515 277	0	
Muud võlad	2 303	2 303		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 226 545	1 226 545		

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Intressiwap õiglases väärtuses	4 376	130 130
Tuletisinstrumendid kokku	4 376	130 130

Õiglase väärtuse muutusest tulenev kulu on kajastatud muude finantskuludena ja vastav kohustis bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt lisa 10).

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	4 347 072	4 347 072
Aktsiate arv (tk)	67 923	67 923
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 253 622	9 669 670
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 253 622	9 669 670
Kokku müügitulu	10 253 622	9 669 670
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu ja vahendatavad teenused	9 752 121	9 205 535
Turundustulu	188 587	177 643
Muud müügitulud	312 914	286 492
Kokku müügitulu	10 253 622	9 669 670

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	3 917 232	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	76 990	60 011	
Kokku muud äritulud	76 990	3 977 243	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 720 105	2 592 988
Alltöövõtutööd	1 235 683	1 175 100
Ruumide ja seadmete halduskulud	442 291	461 322
Hoonete rendikulu	12 000	12 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 410 079	4 241 410

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	17 896	11 449	
Lähetuskulud	11 365	13 110	
Sõidukite kasutusrendikulu	33 431	23 118	
Õigusabi	15 975	20 105	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-8 674	20 425	3
Transpordivahendiga seotud muud kulud	9 606	13 248	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	79 599	101 455	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	46 860	46 035
Sotsiaalmaksud	22 974	20 575
Muud	4 577	3 285
Kokku tööjõukulud	74 411	69 895
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	8

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Saadud dividendid	86 000	107 500	6
Intressiwap õiglase väärtuse muutused	125 754	56 171	11
Intressiwap maksed	-125 400	-96 446	
Diskonteerimisega seotud kulu	-14 633	-7 428	
Laenulepingute lepingutasud	-17 500	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	54 221	59 797	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	12 596 651	10 414 891	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 149 163	2 603 723	
Hankelepingud	0	124 586	
Kasutusliisingu maksed	91 926	117 478	
Kokku tingimuslikud kohustised	15 837 740	13 260 678	
Tingimuslikud varad			
Saadud garantiid (rentnikud)	559 996	544 520	
Saadud garantiid (laenukohustised, kasutusrendi kohustised)	7 729 537	7 729 537	20
Kokku tingimuslikud varad	8 289 533	8 274 057	

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 428	123 182
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	708	1 079
Kokku nõuded ja ettemaksed	136 136	124 261
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 990	29 251
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 272	103 286
Kokku võlad ja ettemaksed	109 262	132 537

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 930 296	3 033 119
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 311 499	4 642 103
Kokku laenukohustised	6 241 795	7 675 222
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 074	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 074	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 033 119	102 823	2 930 296	116 613
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 642 103	1 330 604	3 311 499	136 963
Kokku laenukohustised	7 675 222	1 433 427	6 241 795	253 576

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 347 470	2 181 767
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 114	45 787
Kokku müüdid	2 393 584	2 227 554

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 382	81 854
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 047 048	994 891
Kokku ostetud	1 119 430	1 076 745

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	46 860	46 035

Ettevõtte 100%-liseks omanikuks on pärast aruandekuupäeva toimunud ühinemist (vt lisa 21) eraisik.

Seotud osapooltelt saadud laenude osas vt ka lisa 9 ning intressivõla osas lisa 10.

Juhtorgani liikmega seotud ettevõtte käendab grupi ettevõtte pangalaenu summas 7 703 857 eurot (31.12.2020.a 7 703 857 eurot)

ning transpordivahendi kasutusliisingut summas 25 680 eurot (31.12.2020.a 25 680 eurot), vt ka lisa 19.

Juhtorgani liikmed kasutavad kasutuserendile võetud ametiautosid, millelt tasutakse erisoodustusmaksud.

Sidusettevõttelt saadi dividend, vt lisad 6.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkeks on välja makstud panga- ja omanikelaenu refinantseerimiseks võetud laen 17,5 mln eurot intressimääraga 2,7%+ EURIBOR ning tähtajaga 2026. 2022 aastal tasumisele kuuluv põhiosamakse moodustab 330 433 eurot.

Eedeni Keskus AS maksis dividende 500 000 eurot, sh vähemusaktsionärile 233 333 eurot.

Sidusettevõtjalt on saadud dividende 86 000 eurot.

VIK Kinnisvara AS (ühendav ühing) ühendas endaga oma senise emaettevõtja äriühingu OÜ Velvara (ühendatav ühing). OÜ Velvara omanikuks oli eraisik. Ühinemisotsus on vastu võetud 10.01.2022. Ühinemine loeti toimunuks registrikande tegemisega 15.03.2022 ning ühendatav ühing kustutati äriregistrist.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	489 513	190 225
Nõuded ja ettemaksed	260 814	4 588 525
Kokku käibevarad	750 327	4 778 750
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 825 586	3 825 586
Nõuded ja ettemaksed	6 904 710	3 154 521
Materiaalsed põhivarad	27 686	15 292
Kokku põhivarad	10 757 982	6 995 399
Kokku varad	11 508 309	11 774 149
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	423 342	417 573
Võlad ja ettemaksed	25 558	29 208
Kokku lühiajalised kohustised	448 900	446 781
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 313 326	6 754 150
Kokku pikaajalised kohustised	6 313 326	6 754 150
Kokku kohustised	6 762 226	7 200 931
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	4 347 072	4 347 072
Kohustuslik reservkapital	53 444	46 644
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	172 702	43 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 865	135 995
Kokku omakapital	4 746 083	4 573 218
Kokku kohustised ja omakapital	11 508 309	11 774 149

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	117 188	114 185
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 589	-40 791
Mitmesugused tegevuskulud	-62 383	-44 817
Tööjõukulud	-8 837	-5 421
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 745	-2 634
Kokku ärikasum (-kahjum)	22 634	20 522
Intressitulud	241 847	248 612
Intressikulud	-218 423	-280 242
Muud finantstulud ja -kulud	126 807	147 103
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	172 865	135 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 865	135 995

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	22 634	20 522
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 745	2 634
Kokku korrigeerimised	1 745	2 634
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 304	686
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	811	-4 250
Kokku rahavood äritegevusest	9 886	19 592
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 139	0
Antud laenude tagasimaksed	673 982	0
Laekunud intressid	201 498	472 581
Laekunud dividendid	86 000	107 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	947 341	580 081
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	10 000
Saadud laenude tagasimaksed	-435 055	-391 619
Makstud intressid	-222 884	-281 180
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-657 939	-662 799
Kokku rahavood	299 288	-63 126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	190 225	253 351
Raha ja raha ekvivalentide muutus	299 288	-63 126
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	489 513	190 225

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	4 347 072	41 286	48 865	4 437 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	135 995	135 995
Muutused reservides	0	5 358	-5 358	0
31.12.2020	4 347 072	46 644	179 502	4 573 218
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-4 691 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				17 530 169
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				17 412 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	172 865	172 865
Muutused reservides	0	6 800	-6 800	0
31.12.2021	4 347 072	53 444	345 567	4 746 083
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-4 691 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				20 091 304
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				20 146 330

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2022

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GRETE HELENA ROOSE	Juhatuse liige	18.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VIK Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud VIK Kinnisvara AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Vandeaudiitori number 272

OÜ Loodi Finantsid

Auditiorettevõtja tegevusloa number 276

Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

18.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

VIK Kinnisvara AS (registrikood: 11318403) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	18.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 011 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 734 001
Kokku	15 745 814
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 745 814
Kokku	15 745 814

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117188	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7408600
E-posti aadress	veljo@salvest.ee