

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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

Aruande koostamise hetkel on raske prognoosida, mil määral mõjutab sõda Ukrainas ja kasvanud geopoliitilised pinged Venemaa ja lääneriikide vahel majandust.

Tugevaim mõju maailmamajandusele avaldub läbi üldise kindlustunde vähenemise Euroopas nii tarbijate kui ettevõtjate seas. Planeeritud investeeringud lükatakse edasi, kuni olukord rahuneb, ning inimesed hoiavad suuremaid kulutusi tagasi, et suurendada puhvreid olukorra eskaleerumise puhuks.

Sõja mõju 1,5 aastases perspektiivis on keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Finantstulemused ja riskide hindamine

2021. aastal teenis ettevõtte 1 400 496 eurot kasumit 3 271 141 eurose müügitulu juures.

Peamised suhtarvud 2021. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2020	2021
Puhas käibekapital ehk töökapital (Tuh.eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-10 395	-16 070
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,16	0,05
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,13	0,04
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,66	0,60
Koguvara tulutoovustase (ROA) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	5,15%	4,74%
Omakapitali tulutase (ROE) (%)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	15,94%	12,72%
Laenukattekordaja (DSCR) (kordades)	Perioodi teenitud EBITDA (kasum enne amortisatsiooni, intresse, makse ja põhivara ümberhindlust)/sama per. Laenumaksed koos intressiga	2,29	0,65
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/ Tagatisega koormatud vara turuväärtus	61,64%	58,60%
Omakapitali suhtarv (%)	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus/ Bilansimaht)*100	47,96%	40,37%

Ettevõtte puhas käibekapital on negatiivne, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna tegemist on olukorraga kus pangalaenu suuruses 16,5 miljonit eurot kuulub 2022. aasta algul refinantseerimisele ning kajastub seetõttu lühiajalistes kohustustes. Refinantseerimise leping on sõlmitud detsembris 2021. 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.

2021. aastal investeeringuid ei tehtud ja suuri investeeringuid pole plaanis ka 2022. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	639 044	1 658 299	
Nõuded ja ettemaksed	213 804	252 617	2
Kokku käibevarad	852 848	1 910 916	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	28 150 000	28 150 000	4
Materiaalsed põhivarad	13 599	20 902	5
Kokku põhivarad	28 163 599	28 170 902	
Kokku varad	29 016 447	30 081 818	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 503 009	11 767 334	6
Võlad ja ettemaksed	419 628	538 824	7
Kokku lühiajalised kohustised	16 922 637	12 306 158	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	379 959	7 462 305	6
Kokku pikaajalised kohustised	379 959	7 462 305	
Kokku kohustised	17 302 596	19 768 463	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 917 000	1 917 000	10
Kohustuslik reservkapital	191 700	191 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 204 655	6 682 356	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 400 496	1 522 299	
Kokku omakapital	11 713 851	10 313 355	
Kokku kohustised ja omakapital	29 016 447	30 081 818	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 271 141	3 225 092	11
Muud äritulud	13 459	151 893	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 524 074	-1 412 013	13
Mitmesugused tegevuskulud	-20 648	-35 309	14
Tööjõukulud	-36 607	-36 604	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 303	-7 342	5
Muud ärikulud	0	-1 023	16
Ärikasum (kahjum)	1 695 968	1 884 694	
Intressitulud	294	2	
Intressikulud	-263 987	-314 694	
Muud finantstulud ja -kulud	-31 779	-47 703	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 400 496	1 522 299	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 400 496	1 522 299	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Eedeni Keskus on väikeettevõtja ning tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

AS Eedeni Keskus (edaspidi ka ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS- rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara

- Inventar 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

Kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis üldjuhul 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 ettevõttel 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 õiglasest väärtusest, 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 kaasnevad 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 ettevõtetel 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 valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- (b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (c) ettevõtte või tema emaettevõtte juhtkond, kellel on valitsev 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 valitsetavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	210 632	210 632	
Ostjatelt laekumata arved	212 305	212 305	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 673	-1 673	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	3
Ettemaksed	1 172	1 172	
Tulevaste perioodide kulud	1 172	1 172	
Kokku nõuded ja ettemaksed	213 804	213 804	
	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	

2021. aastal on lootusetuks tunnistatud nõue summas 26 158 ja ebatõenäoliselt laekuvaks on tunnistatud nõue summas 1 673 eurot. Laekunud on ebatõenäoliselt laekuvat võlga 1 401 eurot. Vt lisa 14.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		101		101
Käibemaks		36 783		32 864
Üksikisiku tulumaks		414		414
Erisoodustuse tulumaks		10		
Sotsiaalmaks		857		857
Kohustuslik kogumispension		22		22
Ettemaksukonto jääk	2 000		6 271	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	38 187	6 271	34 258

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	28 010 768
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	139 232
31.12.2020	28 150 000
31.12.2021	28 150 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 138 691	3 089 945
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 278 941	-1 180 809

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (suur kaubandus- ja vabaajakeskus Tartu suurimas elurajoonis). Õiglase väärtuse hindamise on teostanud ettevõtte juhtkond (2020.a sõltumatu kinnisvaraekspert). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglane väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Juhtkond on hinnangul kasutanud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürihinnad ning kulud tõusevad 2% aastas
- Vakantsus 2,2%
- 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 muutustest 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
Amortisatsioonikulu		-7 303	-7 303
31.12.2021			
Soetusmaksumus		40 999	40 999
Akumuleeritud kulum		-27 400	-27 400
Jääkmaksumus		13 599	13 599

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen 1	5 591 328	5 591 328			6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Pangalaen 2	10 903 733	10 903 733			6 k. Euribor + 1,6%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	16 495 061	16 495 061					
Pikaajalised laenud							
Maa järelmaks	387 907	7 948	35 136	344 823	4,0%	EUR	2049
Pikaajalised laenud kokku	387 907	7 948	35 136	344 823			
Laenukohustised kokku	16 882 968	16 503 009	35 136	344 823			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	28 150 000	28 150 000
Kokku	28 150 000	28 150 000

Pangalaen 1

Nordea Bank AB poolt antud laenu ühe eritingimusena 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 omanikelatude 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.

Pangalaenud on refinantseeritud jaanuaris 2022, vt ka lisa 19.

Pikaajaline võlakohustustus summas 612 481 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.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	154 011	154 011	
Võlad töövõtjatele	2 780	2 780	
Maksuvõlad	38 187	38 187	3
Muud võlad	6 622	6 622	
Intressivõlad	2 022	2 022	
Muud viitvõlad	4 600	4 600	
Deposiidid	213 652	213 652	
SWAP	4 376	4 376	9
Kokku võlad ja ettemaksed	419 628	419 628	
	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 684 121	6 563 724
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 921 030	1 640 931
Kasutusrendileping	4 793	6 972
Kokku tingimuslikud kohustised	9 609 944	8 211 627
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	106 700	145 292
Kokku tingimuslikud varad	106 700	145 292

Lisa 9 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

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

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	1 917 000	1 917 000
Aktsiate arv (tk)	30 000	30 000

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 271 141	3 225 092	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 271 141	3 225 092	
Kokku müügitulu	3 271 141	3 225 092	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	3 138 692	3 089 945	4
Muud müügitulud	132 449	135 147	
Kokku müügitulu	3 271 141	3 225 092	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	139 232	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 459	12 661	
Kokku muud äritulud	13 459	151 893	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 018 348	974 049
Alltöövõtutööd	343 140	327 823
Ruumide haldus	162 586	110 141
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 524 074	1 412 013

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	6 487	12 667	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	7 158	13 007	2
Transpordikulud	4 373	6 140	
Kasutusrendikulu	2 630	3 495	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 648	35 309	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	25 080	25 080
Sotsiaalmaksud	10 285	10 285
Muud	1 242	1 240
Kokku tööjõukulud	36 607	36 605
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	6	6

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 023
Kokku muud ärikulud	0	1 023

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressiswap	354	-40 275	9,7
Laenukohustuse ümberhindlus (NPV)	-14 633	-7 428	6
Lepingutasud	-17 500	0	19
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-31 779	-47 703	

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse ümberhindamisest tulenev tulu oli 2021. aastal 125 754 eurot ja 2020. aastal 56 171 eurot.

Tasutud on intressiswapi 2021. aastal 125 400 eurot ja 2020. aastal 96 446

Vt. lisa 9.

Lisa 18 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

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	62 008	54 788
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	72
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 008	54 860
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 282	2 691
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 557	34 098
Kokku võlad ja ettemaksed	36 839	36 789

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	290 907	290 907	0	15 173
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 192 163	1 192 163	0	62 041
Kokku laenukohustised	1 483 070	1 483 070	0	77 214

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		845 267		800 163
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		420		508
Kokku müüdnud	0	845 687	0	800 671

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		62 091		64 045
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		345 721		328 154
Kokku ostetud		407 812		392 199

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	25 080	25 080

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkeks on välja makstud panga- ja omanikelaenu refinantseerimiseks võetud laen intressimääraga 2,7%+ EURIBOR ning tähtajaga 2026. a ning 2022 aastal tasumisele kuuluva põhiosamaksega 330 433 eurot.

Jaanuaris 2022 maksis ettevõtte dividende netosummas 500 000 eurot.

Aruande koostamise hetkel on raske prognoosida, mil määral mõjutab sõda Ukrainas ja kasvanud geopoliitilised pinged Venemaa ja lääneriikide vahel majandust.

Tugevaim mõju maailmamajandusele avaldub läbi üldise kindlustunde vähenemise Euroopas nii tarbijate kui ettevõtjate seas. Planeeritud investeeringud lükatakse edasi, kuni olukord rahuneb, ning inimesed hoiavad suuremaid kulutusi tagasi, et suurendada puhvreid olukorra eskaleerumise puhuks.

Sõja mõju 1,5 aastases perspektiivis on keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2022

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	09.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eedeni Keskus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Eedeni Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 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 lahkneb oluliselt 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, vääresitiste 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 järelduse, et ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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

09.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Eedeni Keskus (registrikood: 11320788) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	09.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 204 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 400 496
Kokku	9 605 151
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 105 151
Kokku	9 605 151

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3138692	95.95%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	132449	4.05%	Ei

Sidevahendid

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