

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS

registrikood: 10285191

tänava/talu nimi, Paldiski mnt 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13522

telefon: +372 6659100

faks: +372 6659101

e-posti aadress: info@roccalmare.ee

veebilehe aadress: www.roccalmare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Laenukohustised	18
Lisa 12 Aktsiakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 16 Üldhalduskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Intressikulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS on 1995. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS 100%-line omanik on Hollandi firma Montalbas B.V., kes omakorda kuulub Soome börsiettevõttele Citycon OYj.

CITYCON

Citycon OYj on Helsinki börsil noteeritud kinnisvarainvesteeringufirma, kes on spetsialiseerunud jaepindade, eelkõige kaubanduskeskuste arendamisele ja haldamisele.

Investeeringu kõrval on Citycon OYj oluliseks tegevusvaldkonnaks kinnisvaraobjektide aktiivne juhtimine ja arendamine ning rentnike äritegevuse toetamine.

Citycon OYj on kaubanduskeskuste valdkonnas turuliider Soomes, omab tugevat positsiooni Rootsis ja Norras ning tegutseb aktiivselt veel lisaks Eestile ka Taanis.

2016.a. lõpu seisuga kuulus Citycon OYj-le kaks Eestis asuvat kaubanduskeskust.

ROCCA AL MARE KAUBANDUSKESKUS

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS'i kaubandusalane pind kokku on 57 344 ruutmeetrit.

Ettevõtte eesmärgiks on olla parima ja suurima valikuga ostukeskus. Keskus saab ka üha olulisemaks osaks Tallinna ühest suurimast, Rocca al Mare vaba aja veetmise piirkonnast ning soovib kohalikesse koostööprojektidesse panustamisega pakkuda lisaväärtust nii klientidele kui ümberkaudsetele elanikele.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS juhatus on üheliikmeline – alates 2005. aasta novembrist on juhatuse liige Mati Pops. Nõukogusse kuulub kolm liiget – Marcellinus Alphonsus Cornelis Kokkeel, Jurn Hendrik Hoeksema ja Harri Lasse Antero Holmström.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS varade hindamine on teostatud Seven Real Estate Advisors poolt.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i töötajate keskmine arv oli aruandeaastal 7. Töötajate palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 334,1 tuhat eurot ning juhtkonna tasu koos sotsiaalmaksudega 185,2 tuhat eurot.

Alljärgnevas on toodud peamised finantssuhtarvud 2016.a. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta.

	2016	2015
Käibe kasv %	-0,86 %	1,97 %
Brutokasumi määr %	82,46 %	80,17 %
Puhasrentaablus	78,45 %	75,57%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,85 korda	2,59 korda
ROA (Koguvara rentaablus)	6,84 %	7,06 %
ROE (Omakapitali rentaablus)	7,94 %	8,38 %

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud alljärgnevaid valemeid:

- * Käibe kasv = (müügitulu 2016 - müügitulu 2015) / müügitulu 2015*100
- * Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 249 121	2 929 304	2
Nõuded ja ettemaksed	15 863 833	6 385 759	3,4,5
Kokku käibevarad	19 112 954	9 315 063	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	175 800 000	174 300 000	6
Materiaalsed põhivarad	66 663	96 189	7
Immateriaalsed põhivarad	15 919	0	8
Kokku põhivarad	175 882 582	174 396 189	
Kokku varad	194 995 536	183 711 252	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 400 000	2 400 000	11
Võlad ja ettemaksed	1 544 304	1 198 714	5,10
Kokku lühiajalised kohustised	3 944 304	3 598 714	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 874 043	25 273 774	11
Võlad ja ettemaksed	124 726	128 005	10
Kokku pikaajalised kohustised	22 998 769	25 401 779	
Kokku kohustised	26 943 073	29 000 493	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 913 840	2 913 840	12
Kohustuslik reservkapital	480 616	480 616	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 316 303	138 353 516	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 341 704	12 962 787	
Kokku omakapital	168 052 463	154 710 759	
Kokku kohustised ja omakapital	194 995 536	183 711 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	17 005 591	17 152 816	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 982 126	-3 401 202	15
Brutokasum (-kahjum)	14 023 465	13 751 614	
Turustuskulud	-94 031	-102 592	
Üldhalduskulud	-1 126 880	-1 060 457	16
Muud äritulud	1 134 016	1 352 743	14
Muud ärikulud	-223 341	-372 592	
Ärikasum (kahjum)	13 713 229	13 568 716	
Intressikulud	-402 287	-584 797	18
Muud finantstulud ja -kulud	30 762	-21 132	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 341 704	12 962 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 341 704	12 962 787	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 713 229	13 568 716	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	41 440	57 118	7
Muud korrigeerimised	-1 116 617	-1 313 793	6
Kokku korrigeerimised	-1 075 177	-1 256 675	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-150 401	-52 727	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	353 557	-143 027	
Kokku rahavood äritegevusest	12 841 208	12 116 287	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-27 832	-20 036	7,8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-383 383	-286 207	6
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-9 325 642	0	19
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	4 019 669	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 736 857	3 713 426	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 399 730	-14 400 000	10,19
Makstud intressid	-413 535	-648 275	10,19
Muud laekumised finantseerimistegevusest	28 731	32 388	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-52 719	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 784 534	-15 068 606	
Kokku rahavood	319 817	761 107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 929 304	2 168 197	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	319 817	761 107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 249 121	2 929 304	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 913 840	480 616	138 353 516	141 747 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	12 962 787	12 962 787
31.12.2015	2 913 840	480 616	151 316 303	154 710 759
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	13 341 704	13 341 704
31.12.2016	2 913 840	480 616	164 658 007	168 052 463

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuse kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS 2016. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes

kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja –kuludes.

Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkivat ümberhindluse vahet kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Järgmised märgid võivad viidata sellele, et vara lõppväärtus või kasulik eluiga on muutunud võrreldes eelmise bilansipäevaga:

- (a) muutus vara kasutuses;
- (b) märkimisväärne ootamatu vara kulumine;
- (c) tehnoloogia areng;
- (d) muudatused turuhindades;
- (e) muud märgid vara väärtuse võimalikust langusest.

Juhul kui esineb selliseid märke, peab ettevõtte üle vaatama tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ja hinnanguliste lõppväärtuste osas ning vajadusel neid muutma. Kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutusena, s.t. edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooniga kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust,

kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle kui on indikatsioon. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalisel struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislises hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutisüsteemid	2,5 aastat
Seadmed	2,5-5 aastat
Büroo inventar	2,5 aastat
Immateriaalne põhivara	2,5 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses. Renditava varaga seonduvad riskid kannab rendileandja.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendina käsitletakse selliseid rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrentidena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tuluna teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu müügist kajastatakse siis, kui teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste osutamisel, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb põhiliselt soojus- ja elektrienergia, turvateenuste ning koristusteenuste müügist. Koristus- ja hooldusteenust pakutakse professionaalse koristusfirma poolt. Elektrienergia edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv energiakulu (ja ka teised kommunaalkulud) katta Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-i enda poolt.

Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01. jaanuarist 2015. a. on väljamakstud dividendide maksumääraks 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju (osalus ettevõtte kapitalis või kuulumine juhtorganisse) all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud.
3. Olulise osalusega erasikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (nt. emaettevõtte teised tütarettevõtted).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha kassas ja pangas	3 249 121	2 929 304
Kokku raha	3 249 121	2 929 304

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	744 032	819 675	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-49 634	-253 906	4
Kokku nõuded ostjate vastu	694 398	565 769	4

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	694 398	694 398	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	744 032	744 032	0	0	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-49 634	-49 634	0	0	3
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 022 231	15 022 231	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	944	944	0	0	5
Muud nõuded	143 828	143 828	0	0	
Ettemaksed	2 432	2 432	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 432	2 432	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 863 833	15 863 833	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	565 769	565 769	0	0	3
Ostjatelt laekumata arved	819 675	819 675	0	0	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-253 906	-253 906	0	0	3
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 654 304	5 654 304	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	987	987	0	0	5
Muud nõuded	162 843	162 843	0	0	
Ettemaksed	1 856	1 856	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 856	1 856	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 385 759	6 385 759	0	0	

2014.a. novembrist on Rocca al Mare keskuses kasutusel uus kinkekaartide müügi süsteem, kus kinkekaartide müük toimub keskusesse paigaldatud müügiautomaadist.

Real "Muud nõuded" on kajastatud Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS poolt deponeeritud summa, millest on maha arvestatud müügiautomaatidest sooritatud ostud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 493	0	1 192
Käibemaks		223 235	0	194 206
Üksikisiku tulumaks		4 788	0	4 078
Sotsiaalmaks		9 290	0	7 717
Kohustuslik kogumispension		561	0	437
Töötuskindlustusmaksed		390	0	294
Ettemaksukonto jääk	944		987	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	944	240 757	987	207 924

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	172 700 000
Ostud ja parendused	286 207
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 313 793
31.12.2015	174 300 000
Ostud ja parendused	383 383
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 116 617
31.12.2016	175 800 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 005 591	17 152 816
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 203 037	-4 564 251

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks tulevaste perioodide rahavood ning kinnisvaraväärtuse võimalik kasv. Kinnisvarainvesteeringuid laenu tagatiseks panditud ei ole.

Varade hindamise viis läbi Seven Real Estate Advisors, kes on Jones Lang LaSalle koostööpartner Eestis.

Hindamisel on lähtutud hindaja seatud tootluse nõuetest. 2016. aasta väärtuse kasv on tingitud suuresti tootluse ootuste korrigeerimisest, mida hindaja on teinud seoses varade ümberehitusega. Varade väärtuse tõus johtub ka asjaolust, et hindaja hindab turu rendi määra taset kõrgemaks tegelikust ning leiab et varade atraktiivsus on kasvanud. Detailsem varade hindamist puudutav info on saadaval Citycon Oyj kodulehel www.citycon.com

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	771 071	95 272	866 343
Akumuleeritud kulum	-652 964	-80 108	-733 072
Jääkmaksumus	118 107	15 164	133 271
Ostud ja parendused	18 400	1 636	20 036
Amortisatsioonikulu	-49 215	-7 903	-57 118
31.12.2015			
Soetusmaksumus	789 471	96 908	886 379
Akumuleeritud kulum	-702 179	-88 011	-790 190
Jääkmaksumus	87 292	8 897	96 189
Ostud ja parendused	985	2 969	3 954
Amortisatsioonikulu	-25 875	-7 605	-33 480
31.12.2016			
Soetusmaksumus	790 456	99 877	890 333
Akumuleeritud kulum	-728 054	-95 616	-823 670
Jääkmaksumus	62 402	4 261	66 663

Materiaalset põhiavara aastatel 2015-2016 müüdnud ei ole.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	23 878	23 878
Amortisatsioonikulu	-7 959	-7 959
31.12.2016		
Soetusmaksumus	23 878	23 878
Akumuleeritud kulum	-7 959	-7 959
Jääkmaksumus	15 919	15 919

Immateriaalset põhivara aastal 2016 müüdnud ei ole.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	13 583 256	13 593 445	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	13 622 917	13 281 602	
1-5 aasta jooksul	21 037 879	25 060 268	
Üle 5 aasta	1 080 527	1 827 641	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	175 800 000	174 300 000	6
Kokku	175 800 000	174 300 000	

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringute üüritud ning nende aluseks on võetud ainult sellised üürilepingud, mille ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel.

Kasutusrendi tingimustel on sõlmitud hetkel 163 rendilepingut, millest poolte kokkuleppel on võimalik lõpetada 75 % sõlmitud rendilepingutest ning ülejäänud rendilepingud on võimalik lõpetada kas siis 3-kuulise või 6-kuulise etteteatamisega.

Kasutusrendi tingimustel rendib Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS välja kaubanduslikku pinda 57 430 m². Lisaks renditakse veel 2 000

m2 suurust maa-ala kaubanduskeskuse esisel platsil, mille peale on sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingud.

Toodud üüritulud sisaldavad seisuga 31.12.2016 sõlmitud üürilepingute põhjal arvestatud tulusid.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	447 006	447 006	0	0	
Võlad töövõtjatele	136 962	136 962	0	0	
Maksuvõlad	240 757	240 757	0	0	5
Muud võlad	547 851	547 851	0	0	
Intressivõlad	94 458	94 458	0	0	19
Muud viitvõlad	453 393	453 393	0	0	
Saadud ettemaksed	296 454	171 728	16 395	108 331	
Tulevaste perioodide tulud	284 958	160 232	16 395	108 331	
Muud saadud ettemaksed	11 496	11 496	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 669 030	1 544 304	16 395	108 331	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	380 120	380 120	0	0	
Võlad töövõtjatele	77 203	77 203	0	0	
Maksuvõlad	207 924	207 924	0	0	5
Muud võlad	515 032	515 032	0	0	
Intressivõlad	105 705	105 705	0	0	19
Muud viitvõlad	409 327	409 327	0	0	
Saadud ettemaksed	146 440	18 435	16 395	111 610	
Tulevaste perioodide tulud	140 182	12 177	16 395	111 610	
Muud saadud ettemaksed	6 258	6 258	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 326 719	1 198 714	16 395	111 610	

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Citycon Treasury B.V.	25 274 043	2 400 000	22 874 043	0	1,5000%	EUR	31.12.2018	19
Pikaajalised laenud kokku	25 274 043	2 400 000	22 874 043	0				
Laenukohustised kokku	25 274 043	2 400 000	22 874 043	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Citycon Treasury B.V.	27 673 774	2 400 000	25 273 774	0	1,500%	EUR	01.01.2017	19
Pikaajalised laenud kokku	27 673 774	2 400 000	25 273 774	0				
Laenukohustised kokku	27 673 774	2 400 000	25 273 774	0				

Citycon Treasury B.V.-lt saadud laen on tagatiseta.

Laenuandjaga saavutati 2016.aastal kokkulepe, mille järgi pikendati laenu tagastamise tähtaega kuni 31.12.2018.

Laenuintresse arvestati 2015.a. summas 584 797 eurot ning maksti 648 275 eurot.

Aruandeaastal arvestati intresse summas 402 287 eurot ning maksti 413 535 eurot.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	2 913 840	2 913 840
Aktsiate arv (tk)	45 600	45 600
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 164 658 007 eurot (31. detsember 2015: 151 316 303 eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 32 931 601 eurot. Seega on jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 131 726 406 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nendega maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2016.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	16 993 591	17 140 816	
Taani	12 000	12 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 005 591	17 152 816	
Kokku müügitulu	17 005 591	17 152 816	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrent	13 583 257	13 593 445	9
Kommunaalteenuste edasimüük	2 599 489	2 515 622	
Reklaamikampaaniate edasimüük	527 969	713 491	
Muud osutatud teenused	294 876	330 258	
Kokku müügitulu	17 005 591	17 152 816	

Real "Reklaamikampaaniate edasimüük" on toodud üürnikele esitatud arved reklaamiteenuste eest.

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 116 617	1 313 793	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 498	38 044	
Muud	2 901	906	
Kokku muud äritulud	1 134 016	1 352 743	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Kommunaalkulud	-2 258 164	-2 208 961
Muud teenused	-196 232	-411 080
Reklaamikampaaniad	-527 730	-781 161
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 982 126	-3 401 202

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tööjõukulud	-519 285	-459 415	17
Amortisatsioonikulu	-41 440	-57 118	7
Muud	-566 155	-543 924	
Kokku üldhalduskulud	-1 126 880	-1 060 457	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-388 158	-344 375	
Sotsiaalmaksud	-131 127	-115 040	
Kokku tööjõukulud	-519 285	-459 415	16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	6	6	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-402 287	-584 797	11
Kokku intressikulud	-402 287	-584 797	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Montalbas B.V.
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Citycon OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 022 231	25 545 666	5 654 304	27 824 394

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Citycon Treasury B.V.	0	0	0	2 399 730	1,5000	EUR	31.12.2018

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Citycon Treasury B.V.	0	0	0	14 400 000	1,5000	EUR	01.01.2017

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	557 626	294 876	556 752	318 308

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	139 266	153 176

2015.a. maksti laenu tagasi Citycon Treasury-le summas 14 400 000 eurot ning 2016.a. 2 399 730 eurot.

2016.aastal arvestati Citycon Treasury B.V. laenult intresse summas 402 287 eurot ning maksti summas 413 535 eurot. Seisuga 31.12.2016 oli intressikohustus 94 458 eurot.

Aastal 2015. oli intressikulu summas 584 797 eurot ning maksti summas 648 275 eurot. Seisuga 31.12.2015 oli intressikohustus 105 705 eurot.

Info laenukohustiste ning laenuintresside kohta on toodud lisas 11.

Ettevõtte pangakontod on seotud kontsernikontoga, mille omanikuks on Citycon OYJ ning kontsernikontol hoitavatele rahalistele vahenditele on seatud Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS-le kontsernisisene limit seisuga 31.12.2016 summas 2 miljonit (31.12.2015: 2 miljonit) eurot. Seisuga 31.12.2016 on Ettevõtte poolt kontsernikontol hoitavate rahaliste vahendite jääk 14 977 371 (31.12.2015: 5 651 729) eurot, mis on kajastatud nõuetes seotud osapoolte vastu.

Citycon OYJ kontsernikonto koosseisu antud arvelduskrediidilt saadi intressitulu 2016.a. summas 30 643 eurot ning 2015.a. summas 31 540 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2016

ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS (registrikood: 10285191) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI POPS	Juhatuse liige	05.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ROCCA al MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 teatud 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 kavatab 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärseisuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots
Vandeauditori number 642

05. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

ROCCA aI MARE KAUBANDUSKESKUSE AKTSIASELTS (registrikood: 10285191) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	05.04.2017
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	05.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 316 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 341 704
Kokku	164 658 007

Aruandeaasta kasum kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 316 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 341 704
Kokku	164 658 007

Aruandeaasta kasum kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13583256	79.88%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	2599489	15.29%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	822846	4.84%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659100
Faks	+372 6659101
E-posti aadress	info@roccalmare.ee
Veebilehe aadress	www.roccaalmare.ee