

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Pontos Baltic

registrikood: 10341363

tänavatalu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

e-posti aadress: eha.sadrak@pontos.fi

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	14
Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Pontos Baltic kuulub Pontos Gruppi, mille asukohamaaks on Soome vabariik. Ettevõtte põhitegevusalaks on finantsinvesteeringud ning kinnisvara arendamine ja haldamine. Ettevõtte teostab oma eesmärged tütarettevõtete kaudu.

Tütarettevõtte	Osalus	Tegevusala	Asukohamaa
AS Hotell Viru	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
Oy Kampin Kehitys	100%	Kinnisvaraarendus	Soome
Pore Development N.V.	100%	Investeermistegevus	Holland
SIA Saharova Centrs	100%	Kinnisvara haldamine	Läti
UAB Mulga	90%	Kinnisvara haldamine	Leedu
NREP New Transaction Holding SARL	91%	Kinnisvara arendamine	Luxemburg
AS Viru Center AS	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
OÜ Parmalo Invest	100%	Kinnisvara haldamine	Eesti
OÜ Pontcap 5	55%	Investeermistegevus	Eesti

AS Pontos Balticu majandusaasta lõppes müügituluga 0 eurot. Aruandeaasta puhaskasum oli 30,9 miljonit eurot. 2015. aastal oli müügitulu 0 eurot ja puhaskasum 17,3 miljonit eurot. Ettevõtte finantstulud ulatusid 31,2 miljoni euroni, eelmisel aastal oli vastav näitaja 17,5 miljonit eurot. Finantstulud koosnevad peamiselt dividend- ja intressituludest ja aktsiate müügist saadud tuludest.

2016.aastal omandas ettevõtte 100% osaluse ettevõttes Pontcap5 OÜ.

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ettevõtte tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogu koosolekutel või juhatuse initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekutel. 22.03.2016 toimus ettevõttes juhatuse liikme vahetus ning Kai-Erik Wilhelm Beckeri asemel sai juhatuse liikmeks Timo Tapani Kokkila.

Ettevõttes 2016. aastal palgalisi töötajaid ei olnud ning juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 123 036	588 489	2
Nõuded ja ettemaksed	10 084 671	22 684 876	3
Kokku käibevarad	11 207 707	23 273 365	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	59 131 349	65 492 661	
Finantsinvesteeringud	27 711	27 711	6
Nõuded ja ettemaksed	14 741 415	0	3
Kokku põhivarad	73 900 475	65 520 372	
Kokku varad	85 108 182	88 793 737	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 083 478	29 611 584	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 083 478	29 611 584	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 000 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 000 000	0	
Kokku kohustised	3 083 478	29 611 584	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	122 000	122 000	8
Ülekurss	683 341	683 341	
Kohustuslik reservkapital	326 844	326 844	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 362 271	40 797 645	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 530 248	17 252 323	
Kokku omakapital	82 024 704	59 182 153	
Kokku kohustised ja omakapital	85 108 182	88 793 737	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-277 965	-239 608	9
Ärikasum (kahjum)	-277 965	-239 608	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 654 799	16 198 948	11
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 201 268	1 297 227	12
Intressikulud	-47 854	-4 274	
Muud finantstulud ja -kulud	0	30	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 530 248	17 252 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 530 248	17 252 323	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-277 965	-239 608	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	49	9	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-105	-9 826	
Laekunud intressid	4	33	
Makstud intressid	-5	-3	
Kokku rahavood äritegevusest	-278 022	-249 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-5 470 000	-4 007 000	
Antud laenude tagasimaksed	3 731 000	10 769 000	
Laekunud intressid	809 009	1 283 034	
Laekunud dividendid	8 644 799	16 198 948	11
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-995 921	0	5
Muud laekumised investeerimistegevusest	222 836	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 941 723	24 243 982	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 500 000	500 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 500 000	-1 500 000	
Makstud intressid	-47 854	-4 510	
Makstud dividendid	-8 081 300	-25 757 648	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 129 154	-26 762 158	
Kokku rahavood	534 547	-2 767 571	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	588 489	3 356 060	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	534 547	-2 767 571	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 123 036	588 489	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	122 000	683 341	326 844	66 555 293	67 687 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 252 323	17 252 323
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-25 757 648	-25 757 648
31.12.2015	122 000	683 341	326 844	58 049 968	59 182 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	9 530 248	9 530 248
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-8 081 300	-8 081 300
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	21 393 603	21 393 603
31.12.2016	122 000	683 341	326 844	80 892 519	82 024 704

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 8.

Täiendav informatsioon muudest muutustest omakapitalis on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pontos Baltic 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. AS Pontos Baltic kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

AS Pontos Baltic ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 100% kuulub Soomes registreeritud emaettevõttele Pontos Oy, kes on asukohamaa seaduste kohaselt kohustatud koostama ning avalikustama kontserni auditeeritud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikus või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtete loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Investeeringud tütarettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil (so. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu võetakse algelt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes.

Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirenditingimusel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse lähtuvalt kasulikust elueast: maad ei amortiseerita; hoonete ja rajatiste kasulik eluiga on 25-50 aastat.

Juhtkond hindab perioodiliselt kinnisvarainvesteeringute määratud kasulike eluigade asjakohasust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel. Juhul, kui kinnisvarainvesteering koosneb üksteisest eristatavest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui kinnisvarainvesteeringule on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad kinnisvarainvesteeringu võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepingud käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustusliku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustusliku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	1 123 036	588 489
Kokku raha	1 123 036	588 489

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	844 625	844 625	0
Intressinõuded	844 625	844 625	0
Ettemaksed	46	46	0
Muud makstud ettemaksed	46	46	0
Nõuded emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	23 981 415	9 240 000	14 741 415
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 826 086	10 084 671	14 741 415

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	452 365	452 365	0
Intressinõuded	452 365	452 365	0
Ettemaksed	96	96	0
Muud makstud ettemaksed	96	96	0
Nõuded emaeettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	22 232 415	22 232 415	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 684 876	22 684 876	0

Intressinõuetes ning nõuetes emaeettevõtte ja konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu on kajastatud antud laenud ja laenude intressinõuded (Lisa 13). Laenude alusvaluutaks on euro. Pikaajaline laen on antud NREP New Transaction Holdingule 9,9 mln eurot, Mulga UAB'le 4,5 mln eurot ja Pore Development N.V.'le 5,8 mln eurot ning OÜ-le Pontcap5 0,5 mln eurot.

Laenude alusvaluutaks on euro. Laenude maksetähtaegadeks on 2017-2021. Kasutatud intressimäär määratakse aastaks vastavalt Pontos Grupi siirdehindade dokumentatsioonile, välja arvatud NREP New Transaction Holdingu laenu intressimäär, mis on kokkulepitud aktsionäride laenulepingus.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 700	2 798
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 700	2 798

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
17389753	Oy Kampin Kehitys	Soome	Kinnisvara arendamine Soomes	100	100
10996147	AS Hotell Viru	Eesti	Kinnisvara haldamine Eestis	100	100
10890408	AS Viru Center	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11124350	OÜ Parmalo Invest	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	0
40003544815	SIA Saharova Centrs	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
12195807	OÜ Pontcap 5	Eesti	Investeermistegevus	55	100
300565433	UAB Mulga	Leedu	Kinnisvara haldamine	90	90
20132464740	NREP New Transaction Holding SARL	Luksemburg	Kinnisvara arendamine	91	90
16069511	Pore Development N.V.	Holland	Investeermistegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
Oy Kampin Kehitys	14 330 275	0	0	0	0	14 330 275
AS Hotell Viru	5 026 319	0	0	0	0	5 026 319
AS Viru Center	8 788 625	0	0	0	0	8 788 625
OÜ Parmalo Invest	7 134 397	0	-7 134 397	0	0	0
SIA Saharova Centrs	60 000	0	0	0	0	60 000
OÜ Pontcap 5	107 054	995 921	0	0	0	1 102 975
UAB Mulga	1 209 526	0	0	0	-222 836	986 690
NREP New Transaction Holding SARL	106 854	0	0	0	0	106 854
Pore Development N.V.	28 729 611	0	0	0	0	28 729 611
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	65 492 661	995 921	-7 134 397	0	-222 836	59 131 349

AS-le Hotell Viru ja AS-le Viru Center kuulub kinnisvarainvesteering Tallinna linnas. Investeering ettevõtete aktsiatesse on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

UAB Mulga omab kinnisvarainvesteeringut Leedus, Panevėžys. Kinnisvarainvesteering sisaldab RYO kaubanduskeskust, mis on välja renditud mitmetele üürnikele. UAB Mulga aktsiad on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

Pore Development N.V. omab kinnisvara fondi Portugalis ja tegeleb investeermistegevusega Eestis ja Portugalis. Ettevõtte aktsiad on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

Kampin Kehitys Oy omab kinnisvarainvesteeringut Helsingis. Ettevõtte aktsiad on kajastatud aastaaruandes soetusmaksumuse meetodil.

2016. aastal müüdi Parmalo Invest OÜ aktsiad Viru Center AS-le. Osade müük toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel ning osaluse müügist saadud kasum on kajastatud omakapitalis real "Muud muutused omakapitalis"

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	27 711	27 711
31.12.2015	27 711	27 711
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	27 711	27 711
31.12.2016	27 711	27 711

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	778	778
Maksuvõlad	2 700	2 700
Muud võlad	1 080 000	1 080 000
Muud viitvõlad	1 080 000	1 080 000
Saadud ettemaksed	0	0
Muud saadud ettemaksed	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 083 478	1 083 478
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	786	786
Maksuvõlad	2 798	2 798
Muud võlad	1 080 000	1 080 000
Muud viitvõlad	1 080 000	1 080 000
Saadud ettemaksed	28 528 000	28 528 000
Muud saadud ettemaksed	28 528 000	28 528 000
Kokku võlad ja ettemaksed	29 611 584	29 611 584

Muud viitvõlad koosnevad edukustasust, mis tasutakse juhtkonna hinnangul 2017. aastal.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	122 000	122 000
Aktsiate arv (tk)	190 000	190 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustas 80 892 519 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 16 178 504 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 64 714 015 eurot.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud	-185 314	-190 584
Juriidiline teenus	-74 112	-31 631
Muud	-18 539	-17 393
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-277 965	-239 608

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes 2016. aastal palgalisi töötajaid ei olnud ning juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Lisa 11 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8 654 799	16 198 948
Dividenditulud	8 654 799	16 198 948
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 654 799	16 198 948

Lisa 12 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud laenudelt	1 201 268	1 297 227
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 201 268	1 297 227

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Pontos OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 460 000	0	6 960 000	0
Tütarettevõtjad	21 366 040	0	15 724 780	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 000 000	0	28 528 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	194 400	201 442

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte Pontos Oy ning selle omanikud;
- tütarettevõtted;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning Pontos Grupi olulise osalusega eraisikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapooleks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ettevõtte on andnud laenu emaettevõttele ja teistele Pontos Grupi ettevõtetele. Laenude alusvaluutaks on euro. Saadud intressitulu kajastub lisas 16. Ettevõtte lähtub intressimäärade kehtestamisel Pontos Grupi siirdehindade dokumentatsioonist.

Ettevõtte sai 2015. aastal ettemaksu 28,5 miljonit tütarettevõtte müügi eest. Tehing viidi lõpule 2016. aastal.

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

2017. aastal ühendati ettevõttega Pontcap 5 OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2017

AS Pontos Baltic (registrikood: 10341363) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO KOKKILA	Juhatuse liige	19.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pontos Baltic ainuaktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pontos Baltic raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Pontos Baltic finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise 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 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt 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 arvamust. 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 märkimisväärsate auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsate puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeauditori number 642

24. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pontos Baltic (registrikood: 10341363) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	24.04.2017
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	24.04.2017

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.4.2017

Pontos Baltic AS (registrikood 10341363) 01.01.2016-31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Timo Tapani Kokkila	Juhatuse liige	19.4.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 362 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 530 248
Kokku	80 892 519
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	80 892 519
Kokku	80 892 519

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6101303
Faks	+372 6101304
E-posti aadress	eha.sadrak@pontos.fi