

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänavatalu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS Viru Center enamusaktsionär on Soomes resideeruv Pontos Grupp OY. Ettevõtte põhitegevus on seotud Viru Keskuse pindade väljarentimisega.

ASile Viru Center kuulub 48,6% sidusettevõtte AS Viru Keskuse aktsiatest. ASi Viru Keskus põhitegevuseks on kaubanduskeskuse opereerimine.

Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu ja puhaskasum olid vastavalt 4,6 miljonit eurot ja 2,4 miljonit eurot. 2014. aastal oli renditulu 4,2 miljonit eurot ja puhaskasum 2,2 miljonit eurot.

Juhtimine

Aruandeaasta jooksul arutati kõik AS Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil omanikega.

Töötajad

ASil Viru Center ei olnud aastal 2015 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	531 602	487 672	2
Nõuded ja ettemaksed	455 246	267 062	3
Kokku käibevara	986 848	754 734	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 636	12 636	5
Nõuded ja ettemaksed	28 528 000	28 528 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	23 362 668	23 959 795	6
Materiaalne põhivara	21 645	21 645	7
Kokku põhivara	51 924 949	52 522 076	
Kokku varad	52 911 797	53 276 810	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 397 004	11 380 161	9
Võlad ja ettemaksed	931 267	1 159 095	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	11 328 271	12 539 256	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	30 910 402	32 507 406	9
Kokku pikaajalised kohustused	30 910 402	32 507 406	
Kokku kohustused	42 238 673	45 046 662	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 159 757	5 919 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 442 976	2 240 250	
Kokku omakapital	10 673 124	8 230 148	
Kokku kohustused ja omakapital	52 911 797	53 276 810	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	4 584 310	4 152 078	12
Mitmesugused tegevuskulud	-306 773	-396 619	13
Tööjõukulud	-9 044	-6 824	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-946 548	-741 171	6
Muud ärikulud	-2 350	-114 363	
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 319 595	2 893 101	
Intressikulud	-876 695	-546 698	15
Muud finantstulud ja -kulud	76	176	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 442 976	2 346 579	
Tulumaks	0	-106 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 442 976	2 240 250	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 319 595	2 893 101	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	946 548	741 171	6
Kokku korrigeerimised	946 548	741 171	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-188 184	-146 901	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-209 175	343 273	10
Laekunud intressid	76	176	
Makstud intressid	-286	0	
Kokku rahavood äritegevusest	3 868 574	3 830 820	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-349 421	-5 618 201	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-28 528 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-962	5
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-34 066	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-349 421	-34 181 229	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	44 800 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-2 580 161	-13 804 933	9,16
Makstud intressid	-895 062	-338 497	9,15
Makstud dividendid	0	-400 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 475 223	30 256 570	
Kokku rahavood	43 930	-93 839	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	487 672	581 511	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	43 930	-93 839	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	531 602	487 672	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	64 000	6 391	6 319 507	6 389 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 240 250	2 240 250
Makstud dividendid	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2014	64 000	6 391	8 159 757	8 230 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 442 976	2 442 976
31.12.2015	64 000	6 391	10 602 733	10 673 124

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

ASi Viru Center kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

AS Viru Center ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema aktsiatest 100% kuulub Soomes registreeritud ematettevõttele 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 algselt 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 osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või omakapitalist.

Investeeringud ettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse investeeringute summat sidusettevõtete kasumi või kahjumi investorile kuuluva osaga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit ja alljärgnevaid määrasid:

Ehitised ja "rajatised" kasulik eluiga 25-50 aastat.

Juhtkond hindab perioodiliselt kinnisvarainvesteeringutele 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 viivad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekute. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Rendid

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

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku 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 õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2015 määraga 20/80 netodividendina välja makstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste 'varade ja kohustuste maksubaas' majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Pank	531 602	487 672
Kokku raha	531 602	487 672

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	408 537	408 537	0
Ostjatelt laekumata arved	408 537	408 537	0
Muud nõuded	46 709	46 709	0
Ettemaks tütarettevõtete eest	28 528 000	0	28 528 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 983 246	455 246	28 528 000

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	224 512	224 512	0
Ostjatelt laekumata arved	224 512	224 512	0
Muud nõuded	42 550	42 550	0
Ettemaks tütarettevõtete eest	28 528 000	0	28 528 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 795 062	267 062	28 528 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	106 329
Käibemaks	76 182	43 412
Üksikisiku tulumaks	666	1 000
Sotsiaalmaks	1 122	1 683
Kohustuslik kogumispension	68	102
Töötuskindlustusmaksed	0	41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 038	152 567

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12 636	12 636
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 636	12 636

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus, kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine.

Sidusettevõtte 2003-2015. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 880 600	23 200 821	25 081 421
Akumuleeritud kulum	0	-5 998 656	-5 998 656
Jääkmaksumus	1 880 600	17 202 165	19 082 765
Ostud ja parendused	129 532	5 488 669	5 618 201
Amortisatsioonikulu	0	-741 171	-741 171
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 010 132	28 689 490	30 699 622
Akumuleeritud kulum	0	-6 739 827	-6 739 827
Jääkmaksumus	2 010 132	21 949 663	23 959 795
Ostud ja parendused	0	349 421	349 421
Amortisatsioonikulu	0	-946 548	-946 548
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 010 132	29 038 911	31 049 043
Akumuleeritud kulum	0	-7 686 375	-7 686 375
Jääkmaksumus	2 010 132	21 352 536	23 362 668

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 584 310	4 152 078

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on osa Viru väljaku 4 kinnistust, mis sisaldab kaupluste ja parkla pindasid. Kinnisvara renditulu on toodud lisas 8 ja 12. Kinnisvara haldamisega seotud kulud on esitatud lisas 13.

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenuga summas 47,2 miljonit eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2014		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2015		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja seda ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	4 584 310	4 152 078
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	4 609 401	4 632 177
1-5 aasta jooksul	15 942 682	20 438 778
Üle 5 aasta	6 547 801	11 024 896
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	23 362 668	23 959 795
Kokku	23 362 668	23 959 795

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2016-2026.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Grupi ettevõtte	8 800 000	8 800 000		
Lühiajalised laenud kokku	8 800 000	8 800 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	32 507 406	1 597 004	30 910 402	
Pikaajalised laenud kokku	32 507 406	1 597 004	30 910 402	
Laenukohustused kokku	41 307 406	10 397 004	30 910 402	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Grupi ettevõtte	9 800 000	9 800 000		
Lühiajalised laenud kokku	9 800 000	9 800 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	34 087 567	1 580 161	32 507 406	0
Pikaajalised laenud kokku	34 087 567	1 580 161	32 507 406	0
Laenukohustused kokku	43 887 567	11 380 161	32 507 406	0

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluva kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 47,2 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2015 seisuga on 23,3 miljonit eurot (lisa 6).

Võetud laenu alusvaluutaks on euro. Pikaajalise pangalaenu tagasimakse kuupäev on aastal 2017 ning intressimäär on 0,85% + 1 kuu euribor. Grupi ettevõtetelt saadud laenu intressimäär vastab Pontos Grupi poolt rakendatavale siirdehinnaolule.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 695	28 695	
Võlad töövõtjatele	41	41	
Maksuvõlad	78 038	78 038	4
Muud võlad	198 628	198 628	
Intressivõlad	198 628	198 628	
Saadud ettemaksed	625 865	625 865	
Muud saadud ettemaksed	625 865	625 865	
Kokku võlad ja ettemaksed	931 267	931 267	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	192 465	192 465	
Võlad töövõtjatele	3 998	3 998	
Maksuvõlad	152 567	152 567	4
Muud võlad	217 281	217 281	
Intressivõlad	217 281	217 281	
Saadud ettemaksed	592 784	592 784	
Muud saadud ettemaksed	592 784	592 784	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 159 095	1 159 095	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 31.12.2015 järgnevalt:
Pontos Baltic AS 100 000 aktsiat.

2014.aastal omandas Pontos Baltic AS Harmaron OÜ't 25 000 Viru Center AS aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.15 moodustas 10 602 732 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 120 546 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 8 482 186 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 584 310	4 152 078
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 584 310	4 152 078
Kokku müügitulu	4 584 310	4 152 078
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	4 584 310	4 152 078
Kokku müügitulu	4 584 310	4 152 078

Lisainformatsioon renditulude kohta on ära toodud lisas 8.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	131 856	111 630
Riiklikud ja kohalikud maksud	64 626	62 555
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	94 831	142 274
Juriidilised kulud	4 343	14 234
Muud	11 117	65 926
Kokku mitmesugused tegevuskulud	306 773	396 619

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	6 800	5 100
Sotsiaalmaksud	2 244	1 724
Kokku tööjõukulud	9 044	6 824

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-876 409	-512 632
Muud intressikulud	-286	-34 066
Kokku intressikulud	-876 695	-546 698

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	AS Pontos Baltic
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	28 528 000	0	28 528 000	0
Sidusettevõtjad	0	23 894	8 830	159 366
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 995 558	0	10 014 231

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	89 153	28 330	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	131 856	0	0	1 000 000
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0
Tütarettevõtjad	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	139 732	26 243	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	111 630	0	9 800 000	0

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- AS Pontos Baltic (100%) aktsionärid ja nende omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Saadud laenude intressimäärad vastavad Pontos Grupi siirdehinna poliitikale.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

2016. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2015 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame AS-i Viru Center 2015. a majandusaasta aruande:



Timo Tapani Kokkila
Juhatuses liige

14. aprill 2016. a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center ainuaktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 19. aprill 2016



Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



Marek Väljaots
Vandeauditori number 642

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 159 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 442 976
Kokku	10 602 733
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 602 733
Kokku	10 602 733

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4584310	100.00%	Jah

Sidevahendid

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