

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: aktsiaselts Viljandi Centrum

registrikood: 10373185

tänav a nimi: Tallinna tn

maja number: 24

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71013

telefon: +372 5622 2320

e-posti aadress: reta@centrum.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Viljandi Centrum AS on 1991. aastal Eesti kapitaliga asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ning -haldus.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Eesti Panga majandusülevaate andmetel euroala majanduse kasvuväljavaadet mõjutavad riskid on üldjoontes tasakaalustatud. Maailmamajanduse kiire kasv jätkub ning märgid näitavad, et see muutub üha ühtlasemaks. Ühest küljest võib tuua praegune tugev tsükliline tempo lähiajal kaasa edasise soodsa kasvuga seotud üllatusi. Teisest küljest on langusriskid ikka veel eelkõige seotud üleilmsete teguritega, sealhulgas valuutaturgude arengutega. Värskeimatel majandusandmetel ja küsitlustel põhinev EKP majandusanalüüs viitab, et aastavahetuse ajal jätkus kiire ja üldine kasvutempo. Ettevõtlusinvesteeringud jätkavad hoogustumist soodsate rahastamistingimuste, ettevõtete suureneva kasumlikkuse ja kindla nõudluse toel. Statistikaameti andmetel oli 2017. aastal Eesti majanduskasv viie aasta kiireim ning aasta kokkuvõttes ükski tegevusala majanduskasvu märgatavalt ei pidurdanud. Eesti sisemajanduse koguprodukt suurenes 2017. aastal 2016. aastaga võrreldes 4,9% ja oli 2017. aastal jooksevhindades 23 miljardit eurot.

Kinnisvara-analüütikute andmetel püsib ärikinnisvara sektor stabiilne. Uusarendusprojektide märkimisväärset vähenemist võib oodata siis, kui uutele hoonetele hakkab kehtima liginullenergia nõuete täitmise kohustus, sest selle tagajärjel muutub hoonete ehitamine tunduvalt kallimaks. Seni on kinnisvara pakkumine ja müük olnud enam-vähem tasakaalus, kuid kas see ka säilib, kinnisvaraanalüütikud ei oska öelda.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2017. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenu intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu on intressimäärade muutusest tulenev risk madal.

Majandustegevusest 2017. aastal

2017. aastal jätkas ettevõtte kinnisvaraalse tegevusega. Kinnisvaraobjektid on Viljandi kesklinnas ning neis asuvad kasubanduskeskused ja hotell. Tallinna tn 24 asuv kaubanduskeskus on ühendatud osahingule R&R Haldus kuuluva keskusega. Oma majandustegevuses jälgib ettevõtte keskkonna säästlikkuse printsiipe, mistõttu ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

2017. aasta müügitulu jäi eelmise aruandeaastaga samale tasemele ning kujunes äripindade renditeenuse osutamisest.

Juhatuses aruandeaastal muudatusi ei toimunud.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	0,6
Üldine võlasuhe	13,2	24,3
ROA	9,7	5,8
ROE	11,2	7,6

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

- Üldine võlasuhe (%) = kohustised / varad kokku*100

- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku*100

- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku*100

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttes 2018. aastal suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse põhitegevusalal. Kavandatakse suurendada käivet, kindlustada ja laiendada olemasolevat turupositsiooni.

Juhtkonna hinnangul ei ole aruande koostamise perioodil ilmnenud selliseid asjaolusid, mis nõuaksid finantsaruannete korrigeerimist või mida tuleks täiendavalt aruandes avalikustada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 913	85 104	2
Nõuded ja ettemaksed	73 338	375 634	3
Kokku käibevarad	121 251	460 738	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	586 256	293 302	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 680 502	2 700 300	5
Materiaalsed põhivarad	0	33	
Kokku põhivarad	3 266 758	2 993 635	
Kokku varad	3 388 009	3 454 373	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 097	298 879	7
Võlad ja ettemaksed	273 388	416 913	8
Kokku lühiajalised kohustised	419 485	715 792	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 912	50 009	7
Võlad ja ettemaksed	22 643	75 278	8
Kokku pikaajalised kohustised	26 555	125 287	
Kokku kohustised	446 040	841 079	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 200	25 200	
Ülekurss	365	365	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 585 173	2 385 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 675	199 284	
Kokku omakapital	2 941 969	2 613 294	
Kokku kohustised ja omakapital	3 388 009	3 454 373	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	983 693	1 003 998	10
Muud äritulud	735	784	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-423 704	-496 108	
Mitmesugused tegevuskulud	-94 067	-122 477	
Tööjõukulud	-70 872	-41 061	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-73 631	-73 572	5
Muud ärikulud	0	-283	
Ärikasum (kahjum)	322 154	271 281	
Intressitulud	13 808	13 805	
Intressikulud	-13 872	-19 581	
Muud finantstulud ja -kulud	6 585	8 779	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 675	274 284	
Tulumaks	0	-75 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 675	199 284	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Viljandi Centrum 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väiksuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on kuni 50 aastat. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi ja soodustusi.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majandusliku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid

välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

aktsiaseltsi juhatuse ning olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarvel	47 913	85 104
Kokku raha	47 913	85 104

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64 793	64 793	0	
Ostjatelt laekumata arved	77 767	77 767	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 974	-12 974	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	287 562	360	287 202	12
Muud nõuded	295 507	0	295 507	
Laenunõuded	230 000	0	230 000	12
Intressinõuded	65 507	0	65 507	12
Ettemaksed	11 732	8 185	3 547	
Muud makstud ettemaksed	11 732	8 185	3 547	
Kokku nõuded ja ettemaksed	659 594	73 338	586 256	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	87 195	87 195	0	
Ostjatelt laekumata arved	87 195	87 195	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	280 617	280 617	0	12
Muud nõuded	281 707	0	281 707	
Laenunõuded	230 000	0	230 000	12
Intressinõuded	51 707	0	51 707	12
Ettemaksed	19 417	7 822	11 595	
Muud makstud ettemaksed	19 417	7 822	11 595	
Kokku nõuded ja ettemaksed	668 936	375 634	293 302	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	230 000	0	230 000				
Ettevõtjad	230 000	0	230 000	6%	EUR	30.01.2020	12
Intressinõuded	65 507	0	65 507				
Ettevõtjad	65 507	0	65 507				12
Kokku muud nõuded	295 507	0	295 507				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	230 000	0	230 000				
Ettevõtjad	230 000	0	230 000	6%	EUR	30.01.2020	12
Intressinõuded	51 707	0	51 707				
Ettevõtjad	51 707	0	51 707				12
Kokku muud nõuded	281 707	0	281 707				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	163 677	3 638 567	3 802 244
Akumuleeritud kulum	0	-1 029 176	-1 029 176
Jääkmaksumus	163 677	2 609 391	2 773 068
Amortisatsioonikulu	0	-72 768	-72 768
31.12.2016			
Soetusmaksumus	163 677	3 638 567	3 802 244
Akumuleeritud kulum	0	-1 101 944	-1 101 944
Jääkmaksumus	163 677	2 536 623	2 700 300
Ostud ja parendused	0	53 800	53 800
Amortisatsioonikulu		-73 598	-73 598
31.12.2017			
Soetusmaksumus	163 677	3 692 367	3 856 044
Akumuleeritud kulum	0	-1 175 542	-1 175 542
Jääkmaksumus	163 677	2 516 825	2 680 502

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	541 169	534 160
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 143	122 477

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	541 169	534 160
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 676 702	2 700 300
Kokku	2 676 702	2 700 300

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Ettevõtjad	100 000	100 000			6%	EUR	Tähtajatu	12
Lühiajalised laenud kokku	100 000	100 000						
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	50 009	46 097	3 912		2,65%+3 kuu EURIBOR	EUR	22.01.2019	
Pikaajalised laenud kokku	50 009	46 097	3 912					
Laenukohustised kokku	150 009	146 097	3 912					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Ettevõtjad	254 000	254 000			6%	EUR	Tähtajatu	12
Lühiajalised laenud kokku	254 000	254 000						
Pikaajalised laenud								
SEB Pank	94 888	44 879	50 009		2,65%+3 kuu EURIBOR	EUR	22.01.2019	
Pikaajalised laenud kokku	94 888	44 879	50 009					
Laenukohustised kokku	348 888	298 879	50 009					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	49 302	49 302
Ehitised	2 468 421	2 491 011
Kokku	2 517 723	2 540 313

SEB laenu tagamiseks on seatud hüpoteegid ettevõtte kinnisvaradele Tallinna tn 24, Uus tn 4 ja Ilmarise 1 Viljandi linnas.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	60 544	60 544	0	12
Võlad töövõtjatele	1 542	1 542	0	
Maksuvõlad	12 337	12 337	0	9
Muud võlad	127 173	127 173	0	
Intressivõlad	55 223	55 223	0	12
Dividendivõlad	70 000	70 000	0	
Muud viitvõlad	1 950	1 950	0	
Saadud ettemaksed	76 931	54 288	22 643	
Muud saadud ettemaksed	76 931	54 288	22 643	
Muud võlad	17 504	17 504	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 031	273 388	22 643	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	62 703	62 703	0	12
Maksuvõlad	14 239	14 239	0	9
Muud võlad	236 939	236 939	0	
Intressivõlad	44 348	44 348	0	12
Dividendivõlad	190 000	190 000	0	
Muud viitvõlad	2 591	2 591	0	
Saadud ettemaksed	130 810	55 532	75 278	
Tulevaste perioodide tulud	27 210	27 210	0	
Muud saadud ettemaksed	103 600	28 322	75 278	
Muud võlad	47 500	47 500	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	492 191	416 913	75 278	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 500	2 500
Käibemaks	4 995	7 469
Üksikisiku tulumaks	1 665	1 458
Sotsiaalmaks	2 936	2 585
Kohustuslik kogumispension	145	131
Töötuskindlustusmaksed	96	96
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 337	14 239

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	983 693	1 003 998
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	983 693	1 003 998
Kokku müügitulu	983 693	1 003 998
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	541 169	534 160
Muu kinnisvarahalduse või haldusega seotud tegevused	442 524	469 838
Kokku müügitulu	983 693	1 003 998

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	24 000	7 818
Sotsiaalmaksud	17 729	10 235
Nõukogu liikmete tasustamine	29 143	23 008
Kokku tööjõukulud	70 872	41 061
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	589 971	114 707	588 188	196 230
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	135 159	0	316 558
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	258	0	10 980

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
MTR Arendus OÜ	50 000	6%	EUR	Tähtajatu
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Afeel OÜ	27 000	6%	EUR	Tähtajatu
Eureka OÜ	77 000	6%	EUR	Tähtajatu

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Afeel OÜ	30 000	6%	EUR	Tähtajatu
Eureka OÜ	30 000	6%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	153 887	75 467	99 099	106 675
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 126	0	95 044	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 163	0	38 875	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	29 143	23 008

Pikaajalisele nõudele summas 287 tuhat eurot, mille laekumise tähtaeg oli 22.10.2017, on sõlmitud 2018.aastal lisakokkulepe nõude laenuks ümberklassifitseerimise ja intressi määramise osas.

Ettevõtja tagab osaühingu R & R Haldus laene oma varadele seatud hüpoteekidega summas 2 miljonit eurot ja garantiiga 2 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2018

aktsiaselts Viljandi Centrum (registrikood: 10373185) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT MAISA	Juhatuse liige	23.04.2018
RAUNO TUULA	Juhatuse liige	24.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Viljandi Centrum aktsionäridele ja nõukogule

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Viljandi Centrum (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Visime 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 ettevõtet sõltumatul kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikalaadset kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille olemegi 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 tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärarvutuste 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 olemegi tuvastanud auditi käigus.

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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väärarvutuste 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 olemegi tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Koval

Vandeauditori number 393

Auditoribüroo Noto Osahing

Auditoritrevõtja tegevusloa number 156

Riia mnt 1, Viljandi linn, Viljandi maakond, 71011

24.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Viljandi Centrum (registrikood: 10373185) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI KOVAL	Vandeaudiitor	24.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 585 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 675
Kokku	2 913 848
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 913 848
Kokku	2 913 848

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 585 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 675
Kokku	2 913 848
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 913 848
Kokku	2 913 848

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	541169	55.01%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	442524	44.99%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222320
E-posti aadress	reta@centrum.ee