

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänava/talu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 ja 50% AS Viru Väljaku Arenduse aktsiatest. ASi Viru Keskus põhitegevuseks on kaubanduskeskuse opereerimine. AS Viru väljaku Arenduse põhitegevuseks on samuti Viru Keskuse pindade väljarentimine.

2017. aastal ühendati Viru Center AS-iga (ühendav ettevõtte) Parmalo Invest OÜ (ühendatav ettevõtte).

Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu ja puhaskasum olid vastavalt 4,9 miljonit eurot ja 5,2 miljonit eurot. 2016. aastal oli renditulu 4,7 miljonit eurot ja puhaskasum 3,2 miljonit eurot.

Juhtimine

Aruandeaasta jooksul arutati kõik AS Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil omanikega. Ettevõtte juhatuse liikmena jätkas Timo Tapani Kokkila.

Töötajad

ASil Viru Center ei olnud aastal 2017 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 991 289	1 195 125	2
Nõuded ja ettemaksed	218 727	471 954	3
Kokku käibevarad	5 210 016	1 667 079	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 164	28 540 636	5
Kinnisvarainvesteeringud	21 748 423	22 563 317	6
Materiaalsed põhivarad	21 645	21 645	7
Kokku põhivarad	50 118 232	51 125 598	
Kokku varad	55 328 248	52 792 677	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 644 000	9 346 000	9
Võlad ja ettemaksed	951 785	945 838	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 595 785	10 291 838	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 617 395	29 314 402	9
Kokku pikaajalised kohustised	36 617 395	29 314 402	
Kokku kohustised	39 213 180	39 606 240	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 866 046	9 602 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 178 631	3 513 313	
Kokku omakapital	16 115 068	13 186 437	
Kokku kohustised ja omakapital	55 328 248	52 792 677	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	4 850 602	4 682 721	12
Mitmesugused tegevuskulud	-365 104	-464 831	13
Tööjõukulud	-6 783	-9 044	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 019 904	-992 923	
Muud ärikulud	0	-11 900	
Ärikasum (kahjum)	3 458 811	3 204 023	
Intressikulud	-530 422	-690 820	15
Muud finantstulud ja -kulud	2 250 242	1 000 110	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 178 631	3 513 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 178 631	3 513 313	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 458 811	3 204 023	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 019 904	992 923	6
Kokku korrigeerimised	1 019 904	992 923	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	253 228	-16 708	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-89 274	210 279	10
Laekunud intressid	242	110	
Kokku rahavood äritegevusest	4 642 911	4 390 627	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-205 010	-193 572	6
Laekunud dividendid	2 250 000	1 000 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 538 638	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 583 628	806 428	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 649 008	-2 647 003	9
Makstud intressid	-531 367	-886 529	
Makstud dividendid	-2 250 000	-1 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 430 375	-4 533 532	
Kokku rahavood	3 796 164	663 523	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 195 125	531 602	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 796 164	663 523	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 991 289	1 195 125	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	64 000	6 391	10 602 733	10 673 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 513 313	3 513 313
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 000 000	-1 000 000
31.12.2016	64 000	6 391	13 116 046	13 186 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 178 631	5 178 631
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 250 000	-2 250 000
31.12.2017	64 000	6 391	16 044 677	16 115 068

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 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 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.

Raha

Raha ning rahalähenditena 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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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 soetusmaksumuse meetodil. 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.

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, määraes 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustise vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. 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 kohustiste maksubaas' majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustist ega vara ei saa tekkida. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustiste summa, mis võiks kaasneda

dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pank	4 991 289	1 195 125
Kokku raha	4 991 289	1 195 125

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	163 047	163 047
Ostjatelt laekumata arved	163 047	163 047
Muud nõuded	55 680	55 680
Kokku nõuded ja ettemaksed	218 727	218 727
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	411 707	411 707
Ostjatelt laekumata arved	411 707	411 707
Muud nõuded	60 247	60 247
Kokku nõuded ja ettemaksed	471 954	471 954

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	73 096	63 425
Üksikisiku tulumaks	666	666
Sotsiaalmaks	1 122	1 122
Kohustuslik kogumispension	68	68
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	74 952	65 281

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28 348 164	28 540 636	16
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 164	28 540 636	

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus, kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2017. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

2016. majandusaastal omandas AS Viru Center 50%-lise osaluse ettevõttes Parmalo Invest OÜ. Omandatud netovara väärtus oli 1,2 miljonit eurot. Parmalo Invest omab 50%-ist osalust ettevõttes Viru Väljaku Arenduse AS mis omab Viru Keskust. Parmalo Invest OÜ on ühendati AS Viru Center'iga 2017 aastal.

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte juhtkond hinnanud selliste asjaolude olemasolu, mis viitaks võimalikule investeeringu väärtuse langusele ning vastavalt läbiviidud hinnangule selliseid asjaolusid ei tuvastatud, mis põhjustaksid investeeringu väärtuse languse.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	193 572	193 572
Amortisatsioonikulu	0	-992 923	-992 923
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 010 132	29 232 483	31 242 615
Akumuleeritud kulum	0	-8 679 298	-8 679 298
Jääkmaksumus	2 010 132	20 553 185	22 563 317
Ostud ja parendused	0	205 010	205 010
Amortisatsioonikulu	0	-1 019 904	-1 019 904
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 010 132	29 437 493	31 447 625
Akumuleeritud kulum	0	-9 699 202	-9 699 202
Jääkmaksumus	2 010 132	19 738 291	21 748 423

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 850 602	4 682 721

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 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2016		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2017		
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

	2017	2016
Kasutusrenditulu	4 850 602	4 682 721
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	4 978 555	4 833 549

1-5 aasta jooksul	14 124 433	13 713 042
Üle 5 aasta	3 203 732	3 110 419
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	21 748 425	22 563 318
Kokku	21 748 425	22 563 318

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2017-2026.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	29 261 395	1 644 000	27 617 395	
Grupi ettevõtte	9 000 000	0	9 000 000	
Pikaajalised laenud kokku	38 261 395	1 644 000	36 617 395	
Laenukohustised kokku	38 261 395	1 644 000	36 617 395	
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Grupi ettevõtte	7 750 000	7 750 000		
Lühiajalised laenud kokku	7 750 000	7 750 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	30 910 402	1 596 000	29 314 402	0
Pikaajalised laenud kokku	30 910 402	1 596 000	29 314 402	0
Laenukohustised kokku	38 660 402	9 346 000	29 314 402	0

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluva kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 47,2 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2017 seisuga on 21,7 miljonit eurot (lisa 6).

Võetud laenu alusvaluutaks on euro. Pikaajalise pangalaenu tagasimakse kuupäev on aastal 2020 ning intressimäär on 0,85% + 1 kuu euribor. Grupi ettevõttelt saadud laenu intressimäär vastab Pontos Grupi poolt rakendatavale siirdehinna poliitikale.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	81 127	81 127	
Võlad töövõtjatele	41	41	
Maksuvõlad	74 952	74 952	4
Muud võlad	98 139	98 139	
Intressivõlad	98 139	98 139	
Saadud ettemaksed	697 526	697 526	
Muud saadud ettemaksed	697 526	697 526	
Kokku võlad ja ettemaksed	951 785	951 785	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	161 336	161 336	
Võlad töövõtjatele	41	41	
Maksuvõlad	65 281	65 281	4
Muud võlad	2 919	2 919	
Intressivõlad	2 919	2 919	
Saadud ettemaksed	716 261	716 261	
Muud saadud ettemaksed	716 261	716 261	
Kokku võlad ja ettemaksed	945 838	945 838	

Real "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud saadud garantiitasud ja ettemaksed rendi eest.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 31.12.2017 järgnevalt:
Pontos Baltic AS 100 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.17 moodustas 16 044 677 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 3 208 935 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 12 835 742 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 850 602	4 682 721
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 850 602	4 682 721
Kokku müügitulu	4 850 602	4 682 721
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	4 850 602	4 682 721
Kokku müügitulu	4 850 602	4 682 721

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	107 616	134 280
Riiklikud ja kohalikud maksud	64 555	64 555
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	165 172	162 072
Juriidilised kulud	2 213	85 380
Muud	25 548	18 544
Kokku mitmesugused tegevuskulud	365 104	464 831

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 100	6 800
Sotsiaalmaksud	1 683	2 244
Kokku tööjõukulud	6 783	9 044

Ettevõtte ei ole töötajaid, tasusid on makstud koostöölepingu alusel.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-530 422	-690 820
Kokku intressikulud	-530 422	-690 820

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emajettevõtja nimetus	AS Pontos Baltic
Riik, kus aruandekohustustlase emajettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emajettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emajettevõtja		0	0
Sidusettevõtjad	78 801	0	131 535
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 094 685	0	7 750 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	161 401	27 214	157 469	27 162
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	95 520	0	134 280	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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2018

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	25.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2017 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 Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi 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 finantsaruandluse standardiga 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast 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 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 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 märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeauditori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeauditori number 642

04. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	04.05.2018
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	04.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 866 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 178 631
Kokku	16 044 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 044 677
Kokku	16 044 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4850602	100.00%	Jah

Sidevahendid

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