

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänavatänu 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	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
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori 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 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.

Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu ja puhaskasum olid vastavalt 4,9 miljonit eurot ja 4,1 miljonit eurot. 2017. aastal oli renditulu 4,9 miljonit eurot ja puhaskasum 5,2 miljonit eurot. 2018. aastal vähenes puhaskasuma tulumaksude tõttu.

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 2018 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 113 367	4 991 289	2
Nõuded ja ettemaksed	223 965	218 727	3
Kokku käibevarad	2 337 332	5 210 016	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 164	28 348 164	5
Kinnisvarainvesteeringud	21 032 679	21 748 423	6
Materiaalsed põhivarad	21 645	21 645	7
Kokku põhivarad	49 402 488	50 118 232	
Kokku varad	51 739 820	55 328 248	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 668 000	1 644 000	9
Võlad ja ettemaksed	1 165 665	951 785	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 833 665	2 595 785	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 926 791	36 617 395	9
Kokku pikaajalised kohustised	34 926 791	36 617 395	
Kokku kohustised	37 760 456	39 213 180	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 794 677	10 866 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 114 296	5 178 631	
Kokku omakapital	13 979 364	16 115 068	
Kokku kohustised ja omakapital	51 739 820	55 328 248	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 871 144	4 850 602	12
Mitmesugused tegevuskulud	-485 147	-365 104	13
Tööjõukulud	-9 044	-6 783	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 004 913	-1 019 904	
Ärikasum (kahjum)	3 372 040	3 458 811	
Intressikulud	-515 397	-530 422	15
Muud finantstulud ja -kulud	2 257 653	2 250 242	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 114 296	5 178 631	
Tulumaks	-1 000 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 114 296	5 178 631	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 372 040	3 458 811	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 004 913	1 019 904	7
Kokku korrigeerimised	1 004 913	1 019 904	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 263	253 228	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	210 922	-89 274	
Laekunud intressid	305	242	
Kokku rahavood äritegevusest	4 593 443	4 642 911	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-289 167	-205 010	7
Laekunud dividendid	2 250 000	2 250 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 538 638	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 960 833	3 583 628	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 666 604	-1 649 008	
Makstud intressid	-515 594	-531 367	
Makstud dividendid	-6 250 000	-2 250 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 000 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 432 198	-4 430 375	
Kokku rahavood	-2 877 922	3 796 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 991 289	1 195 125	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 877 922	3 796 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 113 367	4 991 289	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 114 296	4 114 296
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-6 250 000	-6 250 000
31.12.2018	64 000	6 391	13 908 973	13 979 364

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2018. 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.

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 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 aktsiastest 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, 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.

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 arvatakse 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 rendimaksud 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 nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksu seadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta makstud dividendidele.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustiste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 11.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pank	2 113 367	4 991 289
Kokku raha	2 113 367	4 991 289

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	142 487	142 487
Ostjatelt laekumata arved	142 487	142 487
Muud nõuded	81 478	81 478
Kokku nõuded ja ettemaksed	223 965	223 965
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	58 890	73 096
Üksikisiku tulumaks	1 333	666
Sotsiaalmaks	2 244	1 122
Kohustuslik kogumispension	136	68
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 603	74 952

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28 348 164	28 348 164
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 164	28 348 164

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (osalus 50%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2018. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

AS Viru Center sidusettevõtteks on Viru Väljaku Arenduse AS (osalus 50%). Viru Väljaku Arenduse AS omab Viru Keskust.

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte juhtkond hinnanud selliste asjaolude olemasolu, mis viitaks võimalikule investeeringute väärtuse langusele ning vastavalt läbiviidud hinnangule selliseid asjaolusid ei tuvastatud, mis põhjustaksid investeeringute väärtuse languse.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	289 169	289 169
Amortisatsioonikulu	0	-1 004 913	-1 004 913
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 010 132	29 726 662	31 736 794
Akumuleeritud kulum	0	-10 704 115	-10 704 115
Jääkmaksumus	2 010 132	19 022 547	21 032 679

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 871 144	4 850 602

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	
31.12.2016		
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
31.12.2018		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja neid ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	4 871 144	4 850 602
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	5 127 911	4 978 555
1-5 aasta jooksul	14 548 166	14 124 433
Üle 5 aasta	3 299 844	3 203 732
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	21 032 679	21 748 425
Kokku	21 032 679	21 748 425

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2019-2026.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	27 594 791	1 668 000	25 926 791	0
Grupi ettevõtte	9 000 000	0	9 000 000	0
Pikaajalised laenud kokku	36 594 791	1 668 000	34 926 791	0
Laenukohustised kokku	36 594 791	1 668 000	34 926 791	0
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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	0
Grupi ettevõtte	9 000 000	0	9 000 000	0
Pikaajalised laenud kokku	38 261 395	1 644 000	36 617 395	0
Laenukohustised kokku	38 261 395	1 644 000	36 617 395	0

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluva kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 47,2 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2018 seisuga on 21,0 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	147 088	147 088
Võlad töövõtjatele	41	41
Maksuvõlad	62 603	62 603
Muud võlad	100 902	100 902
Intressivõlad	100 902	100 902
Saadud ettemaksed	855 031	855 031
Muud saadud ettemaksed	855 031	855 031
Kokku võlad ja ettemaksed	1 165 665	1 165 665
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	81 127	81 127
Võlad töövõtjatele	41	41
Maksuvõlad	74 952	74 952
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

Real "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud saadud garantiitasud ja ettemaksed rendi eest.
Täiendav informatsioon maksuvõlgade kohta on esitatud lisas 4.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 31.12.2018 järgnevalt:
Pontos Baltic AS 100 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 13 908 972 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 688 771 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 11 220 201 eurot, millest 1 333 333 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 9 886 868 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 871 144	4 850 602
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 871 144	4 850 602
Kokku müügitulu	4 871 144	4 850 602
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	4 871 144	4 850 602
Kokku müügitulu	4 871 144	4 850 602

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	107 628	107 616
Riiklikud ja kohalikud maksud	64 555	64 555
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	293 924	165 172
Juriidilised kulud	3 646	2 213
Muud	15 394	25 548
Kokku mitmesugused tegevuskulud	485 147	365 104

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 800	5 100
Sotsiaalmaksud	2 244	1 683
Kokku tööjõukulud	9 044	6 783

Ettevõtte ei ole töötajaid, tasusid on makstud koostöölepingu alusel.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-515 397	-530 422
Kokku intressikulud	-515 397	-530 422

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	133 784	78 801
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 097 644	9 094 685

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	287 028	27 771	161 401	27 214
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	107 628	0	95 520	0

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste 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: 09.04.2019

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Juhatuse liige	09.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust 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 ettevõtte 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 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 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 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 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

Auditoorteevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeauditori number 642

9. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	09.04.2019
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	09.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 794 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 114 296
Kokku	13 908 973
Jaotamine	
Kokku	13 908 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4871144	100.00%	Jah

Sidevahendid

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