

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänavanimi, maja number: Viru väljak 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 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 Intressikulud	16
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

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 4,0 miljonit eurot ja 3,1 miljonit eurot. 2019. aastal oli renditulu 4,9 miljonit eurot ja puhaskasum 4,9 miljonit eurot. Tulude ja puhaskasumi vähenemise peamised põhjused olid COVID-19 pandeemia tõttu antud rendisoodustused rentnikele ja madalam dividenditulu.

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 2019 töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse liikme tööd ei tasustatud.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Finantsaruande avaldamise ajal on jätkunud COVID-19 pandeemia levik Eestis. Olukord mõjutab negatiivselt ettevõtte rahavoogusid ja kasumit. Mõju on veel vara hinnata, kuna pole teada, kui kaua olukord jätkub. Ettevõtte stabiilne finantsseisund annab talle vastupidavuse negatiivsete mõjude suhtes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 593 678	1 776 184	2
Nõuded ja ettemaksed	11 686 582	3 209 840	3
Kokku käibevarad	13 280 260	4 986 024	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 164	28 348 164	5
Kinnisvarainvesteeringud	19 560 471	20 323 708	6
Materiaalsed põhivarad	21 645	21 645	7
Kokku põhivarad	47 930 280	48 693 517	
Kokku varad	61 210 540	53 679 541	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	720 000	25 913 767	9
Võlad ja ettemaksed	1 020 377	1 149 413	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 740 377	27 063 180	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	44 620 000	12 000 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	44 620 000	12 000 000	
Kokku kohustised	46 360 377	39 063 180	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 645 970	9 658 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 133 802	4 886 997	
Kokku omakapital	14 850 163	14 616 361	
Kokku kohustised ja omakapital	61 210 540	53 679 541	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 995 730	4 943 640	12
Mitmesugused tegevuskulud	-640 644	-441 170	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-952 871	-967 576	6
Ärikasum (kahjum)	2 402 215	3 534 894	
Intressitulud	152 603	45 200	
Intressikulud	-675 388	-564 517	15
Muud finantstulud ja -kulud	1 482 279	2 255 141	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 361 709	5 270 718	
Tulumaks	-227 907	-383 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 133 802	4 886 997	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 402 215	3 534 894	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	952 872	967 576	6
Kokku korrigeerimised	952 872	967 576	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	23 256	14 225	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 648	-38 837	
Laekunud intressid	279	141	
Makstud intressid	-23	-172	
Muud rahavood äritegevusest	0	5 000	
Kokku rahavood äritegevusest	3 372 951	4 482 827	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-189 635	-258 605	6
Antud laenud	-9 200 000	-3 000 000	16
Antud laenude tagasimaksed	700 000	0	16
Laekunud intressid	152 603	45 200	16
Laekunud dividendid	1 500 000	2 250 000	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 037 032	-963 405	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	32 226 616	3 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-24 800 382	-1 681 025	
Makstud intressid	-798 752	-541 859	
Makstud dividendid	-2 900 000	-4 250 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-227 907	-383 721	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-18 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 481 575	-3 856 605	
Kokku rahavood	-182 506	-337 183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 776 184	2 113 367	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-182 506	-337 183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 593 678	1 776 184	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	64 000	6 391	13 908 973	13 979 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 886 997	4 886 997
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 250 000	-4 250 000
31.12.2019	64 000	6 391	14 545 970	14 616 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 133 802	3 133 802
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 900 000	-2 900 000
31.12.2020	64 000	6 391	14 779 772	14 850 163

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2020. 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

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

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 akumulieeritud kulum. Kulumit arvatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

Püsiva väärtusega kunstiteoseid ei amortiseerita. Kujunduseesmärgil soetatud kunstiojekte ilma püsiva väärtusega amortiseeritakse nende kasuliku eluea jooksul.

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 õiglase 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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu 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.

Seotud osapooled

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaruandes 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pank	1 593 678	1 776 184
Kokku raha	1 593 678	1 776 184

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	90 945	90 945
Ostjatelt laekumata arved	90 945	90 945
Muud nõuded	11 595 637	11 595 637
Laenunõuded	11 500 000	11 500 000
Viitlaekumised	95 637	95 637
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 686 582	11 686 582
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	129 149	129 149
Ostjatelt laekumata arved	129 149	129 149
Muud nõuded	3 080 691	3 080 691
Laenunõuded	3 000 000	3 000 000
Viitlaekumised	80 691	80 691
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 209 840	3 209 840

Antud laenude intressimäärad vastavad Pontos Grupi siirdehinnapoliitikale.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	46 502	70 522
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 502	70 522

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 48,6%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2020. 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 31.12.2020 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	
31.12.2018			
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
Ostud ja parendused	0	258 605	258 605
Amortisatsioonikulu	0	-967 576	-967 576
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 010 132	29 985 267	31 995 399
Akumuleeritud kulum	0	-11 671 691	-11 671 691
Jääkmaksumus	2 010 132	18 313 576	20 323 708
Ostud ja parendused	0	189 635	189 635
Amortisatsioonikulu	0	-952 872	-952 872
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 010 132	30 174 902	32 185 034
Akumuleeritud kulum	0	-12 624 563	-12 624 563
Jääkmaksumus	2 010 132	17 550 339	19 560 471

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 995 730	4 943 640

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2019		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2020		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	3 995 730	4 943 640
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	4 221 181	5 043 240
1-5 aasta jooksul	15 209 379	14 984 610
Üle 5 aasta	3 449 823	3 398 840
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 560 472	20 323 708
Kokku	19 560 472	20 323 708

Ettevõtte rendib välja lisa 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2020-2026.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	720 000	720 000		
Lühiajalised laenud kokku	720 000	720 000		
Pikaajalised laenud				
Grupi ettevõtte	10 000 000	0	10 000 000	0
Pikaajalised laenud	34 620 000	0	34 620 000	0
Pikaajalised laenud kokku	44 620 000		44 620 000	
Laenukohustised kokku	45 340 000	720 000	44 620 000	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	25 913 767	25 913 767		
Lühiajalised laenud kokku	25 913 767	25 913 767		
Pikaajalised laenud				
Grupi ettevõtte	12 000 000	0	12 000 000	0
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000	0
Laenukohustised kokku	37 913 767	25 913 767	12 000 000	0

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 47,2 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2020 seisuga on 19,6 miljonit eurot (lisa 6).

Võetud laenu alusvaluutaks on euro. 31.12.2020 seisuga on lühiajaliste laenude all kajastatud pangalaen, mis bilansipäevajärgselt on pikendatud tähtajaga 30.01.2025. Bilansipäevajärgselt on ettevõtte käibekapital positiivne. Pangalaenu intressimäär on 0,85% + 1-kuu EURIBOR. Grupi ettevõttelt saadud laenu intressimäär vastab Pontos Grupi poolt rakendatavale siirdehinna poliitikale (lisa 16).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72 520	72 520	
Maksuvõlad	46 502	46 502	4
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	901 355	901 355	
Muud saadud ettemaksed	901 355	901 355	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 020 377	1 020 377	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	98 021	98 021	
Maksuvõlad	70 522	70 522	4
Muud võlad	123 388	123 388	
Intressivõlad	123 388	123 388	
Saadud ettemaksed	857 482	857 482	
Muud saadud ettemaksed	857 482	857 482	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 149 413	1 149 413	

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

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 31.12.2020 järgnevalt:
Pontos Baltic AS 100 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 14 779 772 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 696 652 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 12 083 120 eurot, millest 3 716 667 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 8 366 453 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 995 730	4 943 640
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 995 730	4 943 640
Kokku müügitulu	3 995 730	4 943 640
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	3 995 730	4 943 640
Kokku müügitulu	3 995 730	4 943 640

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	-148 200	-143 820
Riiklikud ja kohalikud maksud	-54 910	-64 559
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-389 475	-202 681
Juriidilised kulud	-4 303	-6 380
Muud	-43 756	-23 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-640 644	-441 170

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-675 388	-564 517
Kokku intressikulud	-675 388	-564 517

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Laekunud dividendid	1 500 000	2 250 000
Intressitulud	279	5 141
Lepingutasu	-18 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 482 279	2 255 141

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Pontos Baltic
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	11 500 000	0	3 000 000	0
Sidusettevõtjad	0	56 976	0	71 789
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	10 000 000	0	12 120 329

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Pontos Baltic	9 200 000	-700 000	152 603	euro	02.09.2025

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Pontos Baltic	3 000 000	0	45 200	euro	30.09.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	407 735	35 372	194 412	29 156
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	148 200	0	143 820	0

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

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

Saadud laenude intressimäärad vastavad Pontos Grupi siirdehinna poliitikale.

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on kogu maailmas toimunud majanduskeskkonna oluline halvenemine tulenevalt meetmetest, mida rakendatakse võitluseks Covid-19 viirusega. Mõju ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele sõltub paljuski sellest, kui kauaks jäävad kehtima äritegevust piiravad meetmed ning milliseid toetavaid meetmeid kasutavad omakorda riikide valitsused. Valitsus otsustas sulgeda kaubanduskeskused alates 11.03.2021. See mõjutab negatiivselt ettevõtte rahavoogusid ja kasumit. Mõju on veel vara hinnata, kuna pole teada, kui kaua olukord jätkub. Ettevõtte stabiilne finantsseisund annab talle vastupidavuse negatiivsete mõjude suhtes. Praegusel ajal on ebakindlust nii palju, et me ei oska piisavalt adekvaatselt hinnata viirusega võitlemisest tulenevate meetmete mõju meie ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele. See ei mõjuta ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2021

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Juhatuse liige	29.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste 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 2020 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 arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 lahknab 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 pettusest 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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

29. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	29.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 645 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 133 802
Kokku	14 779 772

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 645 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 133 802
Kokku	14 779 772

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3995730	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 6101303
Fax	+372 6101304
E-mail address	eha.sadrak@pontos.fi