

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänavanimi: Viru väljak 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustised	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Intressikulud	17
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS Viru Center enamusaktsionär on Soomes resideeruv Pontos Group OY. Ettevõtte põhitegevuseks on kaubanduspindade väljarentimine Viru Keskuse kaubanduskeskuses.

AS-le Viru Center kuulub 48,6% sidusettevõtte AS Viru Keskus aktsiastest ja 50% AS Viru Väljaku Arenduse aktsiastest. AS Viru Keskuse põhitegevuseks on kaubanduskeskuse igapäevategevuse haldamine. AS Viru Väljaku Arenduse põhitegevus on samuti seotud Viru Keskuse kaubanduskeskuse ruumide üürimisega.

Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu oli 4,3 miljonit eurot ja puhaskasum 1,7 miljonit eurot. 2021. aastal teenis ettevõtte üüritulu 4,0 miljonit eurot ja puhaskasum 2,2 miljonit eurot. Tulusid ja puhaskasumit mõjutasid renoveerimisprojekti tõttu teostatud suuremahulised investeeringud ja ajutised üürikatkestused.

Investeeringud

Ettevõtte jätkas kaubanduskeskuse renoveerimisprojektiga. 2022. aasta investeeringute maht oli 6,2 miljonit eurot. Renoveerimisprojekt lõpeb 2023. aastal.

Juhtimine

Ettevõtte tegevusega seotud põhiküsimusi arutati nõukogu koosolekutel või juhatuse initsiatiivil kokku kutsutud aktsionäride koosolekutel Timo Tapani Kokkila tegutses juhatuse ainuliikmena.

Töötajad

ASis Viru Center 2022. aastal töölepinguga töötajaid ei olnud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.

Viru Center AS tegevuskeskkonna üldine (makromajanduslik) areng on olnud pandeemiajärgsel aastal heitlikum kui varem. Kuna Viru Center AS üürilepingud on valdavas enamuses pikaajalised, ei ole olukord siiski oluliselt mõjutanud ettevõtte finantstulemusi.

2022. aastal mõjutas kinnisvarasektori majandustegevust ka negatiivselt järsk energiakulude kasv ning sellest lähtuvalt hüppeline elukalliduse tõus tegevuskeskkonnas.

Viru Center AS äritegevuses ei ole olulisi mõjutajaid hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse seisukohast. Viru Center AS rendilepingud on valdavas enamuses fikseeritud üürihindadega, tasakaalustades võimalikku hooajalisust ja annavad vastupidavuse majanduse kõikumisele.

Ettevõtte tegevusega kaasnevatest olulistest keskkonna- ja sotsiaalsetest mõjudest võib välja tuua uue ning kaasaegse kaubanduskeskkonna loomise ning pideva arendamise, andes sellega klientidele võimaluse ostude sooritamiseks ohutus- ja tervisenõudeid tagavas ning kontrollitud kliimaga hoones. Viru Center AS jätkab pidevalt säästliku ja jätkusuutliku majandamise põhimõtteid.

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

eurodes	2021	2022
Müügitulu	4 000 917	4 253 733
Müügitulu muutus	0,1%	6,3%
EBITDA	3 431 771	3 456 529
EBITDA muutus %	2,3%	0,7%
Ärikasum (kahjum)	2 442 230	1 915 657
Puhaskasum	2 157 840	1 725 953
Puhaskasumi muutus	-31,1%	-20,0%
Omakapitali osakaal	24,7%	23,9%
Omakapitali tootlus (ROE)	13,9%	10,4%
Vara puhasrentaablus (ROA)	3,3%	2,4%

EBITDA = kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni

Omakapitali osakaal = omakapital / keskmine vara

Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital * 100%

Vara puhاسrentaablus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht * 100%

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kuigi majandus on pandeemia-aastate järgselt saavutamas kriisieelset taset, seavad 2022. aastal jätkunud energiakandjate hinnašokk ning muutused kogu Euroopa turvalisuse tasemes ettevõtted silmitsi suure väljakutsega senise majandustegevuse säilitamisel ning kasumlikkuse kasvatamisel.

Märkimisväärne energiahindade tõus ning olulised muutused kogu Euroopa majanduses ja julgeolekus seoses sõjaolukorraga Ukrainas on asjaolud, mille tulevikus ilmnedavad võivad mõjud on aruande koostamise hetkel veel selgusetud.

Ettevõtte hea finantstugevuse tõttu usub juhtkond siiski, et olukorra mõju ettevõtte finantsseisundile on ajutine.

Finantsaruande koostamise ja avaldamise ajal jätkub Venemaa Föderatsioon agressioon Ukrainas. EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, on jätkanud Venemaa vastu laiaulatuslike sanktsioonide rakendamist. Kehtestatud sanktsioonid on avaldanud ettevõtte finantstulemustele mõju, kuid äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	730 987	1 310 454	2
Nõuded ja ettemaksed	17 852 882	20 866 427	3
Kokku käibevarad	18 583 869	22 176 881	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 163	28 348 164	5
Kinnisvarainvesteeringud	24 794 340	20 090 481	6
Materiaalsed põhivarad	21 645	21 645	7
Kokku põhivarad	53 164 148	48 460 290	
Kokku varad	71 748 017	70 637 171	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	720 000	720 000	9
Võlad ja ettemaksed	1 364 061	1 259 168	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 084 061	1 979 168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	52 680 000	52 400 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	52 680 000	52 400 000	
Kokku kohustised	54 764 061	54 379 168	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 187 612	14 029 772	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 725 953	2 157 840	
Kokku omakapital	16 983 956	16 258 003	
Kokku kohustised ja omakapital	71 748 017	70 637 171	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 253 733	4 000 917	12
Mitmesugused tegevuskulud	-797 204	-569 144	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 540 872	-989 543	
Ärikasum (kahjum)	1 915 657	2 442 230	
Intressitulud	563 069	434 052	
Intressikulud	-1 174 901	-906 725	15
Muud finantstulud ja -kulud	503 523	269 678	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 807 348	2 239 235	
Tulumaks	-81 395	-81 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 725 953	2 157 840	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 915 657	2 442 230	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 540 872	989 541	6
Kokku korrigeerimised	1 540 872	989 541	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-186 455	-79 847	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	91 951	104 282	
Laekunud intressid	41	118	15
Makstud intressid	-34	0	
Muud rahavood äritegevusest	5 137	19 560	15
Kokku rahavood äritegevusest	3 367 169	3 475 884	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-6 244 730	-1 519 551	6
Antud laenud	-1 000 000	-9 100 000	16
Antud laenude tagasimaksud	4 200 000	0	16
Laekunud intressid	560 724	434 053	16
Laekunud dividendid	500 000	250 000	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 984 006	-9 935 498	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000 000	8 500 000	
Saadud laenude tagasimaksud	-720 000	-720 000	
Makstud intressid	-1 161 235	-772 215	
Makstud dividendid	-1 000 000	-750 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-81 395	-81 395	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 962 630	6 176 390	
Kokku rahavood	-579 467	-283 224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 310 454	1 593 678	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-579 467	-283 224	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	730 987	1 310 454	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	64 000	6 391	14 779 772	14 850 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 157 840	2 157 840
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-750 000	-750 000
31.12.2021	64 000	6 391	16 187 612	16 258 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 725 953	1 725 953
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 000 000	-1 000 000
31.12.2022	64 000	6 391	16 913 565	16 983 956

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2022. 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.

Ettevõtte ei esita konsolideeritud aruannet kuna konsolideerimine toimub grupi tasandil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikus või kaotab omandiõiguse müüdüd finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha 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 ettemaksud

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 väljaminekute.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kulumit arvestatakse 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. Ebaregulaarselt makstavate dividendide tulumaksumäär on 20%. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodusmaksumäär 14%. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	730 987	1 310 454
Kokku raha	730 987	1 310 454

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	279 508	279 508
Ostjatelt laekumata arved	279 508	279 508
Laenunõuded	17 400 000	17 400 000
Muud nõuded	173 374	173 374
Viitlaekumised	173 374	173 374
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 852 882	17 852 882
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	127 774	127 774
Ostjatelt laekumata arved	127 774	127 774
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70 015	70 015
Laenunõuded	20 600 000	20 600 000
Muud nõuded	68 638	68 638
Viitlaekumised	68 638	68 638
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 866 427	20 866 427

Antud laenude intressimäärad vastavad Pontos Grupi siirdehinnapoliitikale.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	81 395	0	0
Käibemaks	0	34 943	21 086	0
Ettemaksukonto jääk	0		48 929	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	116 338	70 015	0

Vaata ka lisa 3 ja 10.

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	28 348 163	28 348 164
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 348 163	28 348 164

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (osalus 48,6%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2022. 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 31.12.2022 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.

Tütarettevõtet ei konsolideerita kuna konsolideerimine toimub grupi tasandil.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	1 519 551	1 519 551
Amortisatsioonikulu	0	-989 541	-989 541
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 010 132	31 694 453	33 704 585
Akumuleeritud kulum	0	-13 614 104	-13 614 104
Jääkmaksumus	2 010 132	18 080 349	20 090 481
Ostud ja parendused	0	6 244 731	6 244 731
Amortisatsioonikulu	0	-1 540 872	-1 540 872
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 010 132	37 939 184	39 949 316
Akumuleeritud kulum	0	-15 154 976	-15 154 976
Jääkmaksumus	2 010 132	22 784 208	24 794 340

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 253 733	4 000 917

Vaata ka lisa 8.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2021		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2022		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	4 253 733	4 000 197
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	5 201 603	4 347 816
1-5 aasta jooksul	16 762 256	15 665 660
Üle 5 aasta	3 730 984	3 553 318
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	24 794 340	20 090 481
Kokku	24 794 340	20 090 481

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2023-2028.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	19 500 000	0	19 500 000	
Pikaajalised laenud	33 180 000	0	33 180 000	
Pikaajalised laenud kokku	52 680 000		52 680 000	
Laenukohustised kokku	53 400 000	720 000	52 680 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	18 500 000	0	18 500 000	0
Pikaajalised laenud	33 900 000	0	33 900 000	0
Pikaajalised laenud kokku	52 400 000		52 400 000	
Laenukohustised kokku	53 120 000	720 000	52 400 000	

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 47,2 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2022 seisuga on 24,8 miljonit eurot (lisa 6).

Võetud laenu alusvaluutaks on euro. 31.12.2022 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 siirdehinnaoliitikal (lisa 16).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	310 399	310 399
Maksuvõlad	116 338	116 338
Muud võlad	161 365	161 365
Intressivõlad	161 365	161 365
Saadud ettemaksed	775 959	775 959
Muud saadud ettemaksed	775 959	775 959
Kokku võlad ja ettemaksed	1 364 061	1 364 061
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	381 161	381 161
Muud võlad	140 972	140 972
Intressivõlad	140 972	140 972
Saadud ettemaksed	737 035	737 035
Muud saadud ettemaksed	737 035	737 035
Kokku võlad ja ettemaksed	1 259 168	1 259 168

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

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb 31.12.2022 järgnevalt:
Pontos Baltic AS 100 000 aktsiat.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 16 913 564 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 3 280 387 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 13 633 177 eurot, millest 1 466 667 eurot oleks maksustatud madalama maksumääraga 14/86 ja 12 166 510 eurot maksustatud tulumaksuga 20/80.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 253 733	4 000 917
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 253 733	4 000 917
Kokku müügitulu	4 253 733	4 000 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	4 253 733	4 000 917
Kokku müügitulu	4 253 733	4 000 917

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-159 480	-152 400
Riiklikud ja kohalikud maksud	-54 886	-54 950
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-391 585	-330 692
Juriidilised kulud	-3 325	-2 533
Muud	-187 928	-28 569
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-797 204	-569 144

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-1 174 901	-906 725
Kokku intressikulud	-1 174 901	-906 725

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laekunud dividendid	500 000	250 000
Intressitulud	41	118
Lepingutasu	3 482	19 560
Kokku muud finantstulud ja -kulud	503 523	269 678

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	17 400 000	20 600 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 400 000	20 600 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	174 283	347 670
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 452	134 511
Kokku võlad ja ettemaksed	321 735	482 181

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 500 000	18 500 000
Kokku laenukohustised	19 500 000	18 500 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	11 500 000	9 100 000	0	20 600 000	434 052
Kokku antud laenud	11 500 000	9 100 000	0	20 600 000	434 052

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	20 600 000	1 000 000	4 200 000	17 400 000	560 724
Kokku antud laenud	20 600 000	1 000 000	4 200 000	17 400 000	560 724

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 000 000	8 500 000	0	18 500 000	421 068
Kokku laenukohustised	10 000 000	8 500 000	0	18 500 000	421 068

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 500 000	1 000 000	0	19 500 000	584 178
Kokku laenukohustised	18 500 000	1 000 000	0	19 500 000	584 178

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	36 786	36 070
Kokku müüdud	36 786	36 070

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	473 039	335 477
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	159 480	152 400
Kokku ostetud	632 519	487 877

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 juhatuse ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.

Saadud laenude intressimäärad vastavad Pontos Grupi siirdehinna poliitikale.

Ostetud teenuste maht on suurenenud kuna Viru Keskus AS esitab renoveerimisarved edasi Viru Center AS-ile.

Vaata ka lisa 3 ja 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIMO TAPANI KOKKILA	Management board member	21.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Approved by the general meeting

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2022 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 2022 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 arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile 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 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

21. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	21.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 187 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 725 953
Kokku	16 913 565

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4253733	100.00%	Yes

Sidevahendid

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