

Itäkeskus Holding Oy, 2410072-7

Tilinpäätös ja toimintakertomus

1.1.-31.12.2015

Itäkeskus Holding Oy
Y-tunnus 2410072-7

SISÄLLYSLUETTELO

TILINPÄÄTÖS	SIVU
Toimintakertomus	1-2
Tuloslaskelma	3
Tase	4-5
Rahoituslaskelma	6
Tilinpäätöksen liitetiedot	7-9
Hallituksen tuloksenkäyttöesitys ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	10
Vuoden 2015 käytetyt tilikirjat	11
Tilinpäätöksen erittelyt	12-13

ITÄKESKUS HOLDING OY

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1. - 31.12.2015 *Annual report 1.1.-31.12.2015*

Omistus Yhtiö on hollantilaisen Wereldhave N.V:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

(Ownership The company is a subsidiary of and is solely owned by the Dutch Wereldhave N.V.)

Yhtiökokoukset Varsinainen yhtiökokous on pidetty 10.06.2015.

(Shareholders' meetings The General Shareholders' Meeting was held on June 10th 2015.)

Hallitus ja toimitusjohtaja

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet aikavälillä 1.1.-31.12.2015 Dirk Anbeek ja Jaakko Ristola. Kirsi Feirikki kuului hallitukseen 1.1.-10.6.2015 ja Anne-Maria Hautala 11.6.-31.12.2015.

Yhtiöllä ei ole toimitusjohtajaa.

Hallitus on kokoontunut seitsemän kertaa.

(Board of Directors and Managing Director

Mr Dirk Anbeek and Mr Jaakko Ristola have served as members of the Board during 1 January – 31 December 2015. Mrs Kirsi Feirikki was served as member of the Board during 1 January – 10 June 2015 and Mrs Anne-Maria Hautala during 11 June – 31 December 2015.

The company does not have a Managing Director.

The Board of Directors has convened seven times.)

Liiketoiminnan riskit Liikevaihto muodostuu vuokra- ja hoitovastiketuotoista, jotka perustuvat pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin, joista suurin osa on sidottu elinkustannusindeksiin.
Vuokralaisten suuri määrä tosin pienentää tyhjiin tiloihin liittyvää riskiä. Vahinkoriskit on katettu vakuutuksin.
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin on rahoitettu täysin konsernin sisäisin euromääräisin lainoin, joten criin ei sisälly valuuttariskiä.

(Business risk

Turnover derives from rents and service charges based on long-term lease agreements, the majority of which are based on a cost-of-living index.

Vacancy risk is reduced by the large number of tenants and liability insurance covers the risk of damage.

Investment in the stock of subsidiaries is fully financed through internal euro loans, thus excluding currency risk.)

Yhtiön tiedot

Itäkeskus Holding Oy perustettiin 1.10.2011 tunnuksella 2410072-7. Yhtiön toimialana on muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Itäkeskus Holding Oy:n emoyhtiönä toimii Hollantilainen Wereldhave N.V, WTC Schiphol Tower A 3rd floor, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, The Netherlands.

Agenttitalo Holding Oy, y-tunnus 2410073-5, on fuusioitunut Itäkeskus Holding Oy:öön 31.7.2015.

(Company's information

Itäkeskus Holding Oy was founded 1st October 2011 with Business-ID 2410072-7. Itäkeskus Holding Oy is owned by Wereldhave N.V, WTC Schiphol Tower A 3rd floor, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, The Netherlands.

Agenttitalo Holding Oy, Business-ID 2410073-5, has merged Itäkeskus Holding Oy 31.7.2015.)

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Juha Tuomala.

(Auditor

PricewaterhouseCoopers Ltd has acted as auditors for the company with APA Juha Tuomala as leading auditor.)

Hallituksen esitys tilikauden voiton käsittelystä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tappio 1.127.432,78 euroa siirretään voittovarojen tilille ja osinkoa ei jaeta.

(The Board of Directors proposal

The Board of Directors proposes that the loss of the year 1.127.432,78 EUR is transferred to distributable profits, and no dividends shall be paid.)

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Liikevaihto		
Vuokrat	29 266 709,27	27 314 832,79
Muut tulot	7 292 992,48	6 985 412,42
Liikevaihto yhteensä	36 559 701,75	34 300 245,21
Muut kulut		
Vastikkeet	-21 931 250,00	-18 044 623,00
Markkinointikulut	-372 507,50	-345 298,21
Hallintokulut	-1 186 635,53	-1 197 190,49
Luottotappiot	-31 050,59	596,75
Muut kulut yhteensä	-23 521 443,62	-19 586 514,95
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	13 038 258,13	14 713 730,26
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	20 293,18	17 243,80
Korkokulut	-14 185 879,79	-14 644 534,20
Muut rahoituskulut	-104,30	-1 484,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14 165 690,91	-14 628 774,87
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	-1 127 432,78	84 955,39
Tuloverot	-	150,00
Laskennallisen verovelan muutos		
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-1 127 432,78	84 805,39

TASE

VASTAAVAA	31.12.2015	31.12.2014
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Investoinnit		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	409 210 186,05	400 700 000,00
Investoinnit yhteensä	409 210 186,05	400 700 000,00
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	409 210 186,05	400 700 000,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset konserniyrityksiltä	140 538,74	53 500 000,00
Muut saamiset	194 892,91	244 892,91
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	335 431,65	53 744 892,91
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	123 850,97	268 975,60
Muut saamiset	227 138,12	225 052,24
Siirtosaamiset	61 037,07	15 154,28
Saamiset konserniyhtiöiltä	305 880,74	69 949 347,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	717 906,90	70 458 529,12
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 053 338,55	124 203 422,03
VASTAAVAA YHTEENSÄ	410 263 524,60	524 903 422,03

TASE

VASTATTAVAA	31.12.2015	31.12.2014
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	13 000 000,00	13 000 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	183 604 061,03	183 604 061,03
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	12 655 047,34	9 000 910,58
Tilikauden voitto/tappio	-1 127 432,78	84 805,39
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	208 131 675,59	205 689 777,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalaina	105 737 707,03	103 376 709,25
Pitkäaikaiset konsernivelat	26 900 000,43	145 127 627,00
Laskennallinen verovelka	50 160 409,78	49 622 719,19
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	182 798 117,24	298 127 055,44
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	2 526,99	628,13
Vakuustalletukset	2 289,00	2 954,30
Muut velat	108 026,23	243 327,71
Siirtovelat	17 117 956,55	19 942 362,33
Vastikevelat	2 102 933,00	897 317,12
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	19 333 731,77	21 086 589,59
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	202 131 849,01	319 213 645,03
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	410 263 524,60	524 903 422,03

RAHOITUSLASKELMA

	31.12.2015	31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	106 125 786,59	24 641 714,07
Maksut liiketoiminnan kuluista	-25 458 032,20	-15 072 369,67
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<u>80 667 754,39</u>	<u>9 569 344,40</u>
Liiketoiminnan rahavirta (A)	80 667 754,39	9 569 344,40
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	0,00	0,00
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen lyhennykset	50 000,00	59 430,47
Pitkäaikaisten lainojen muutos	-119 900 000,00	8 500 000,00
Lainasaamiset	53 359 461,26	-3 500 000,00
Korkokulut	<u>-14 177 215,65</u>	<u>-14 628 774,87</u>
Rahoituksen rahavirta (C)	-80 667 754,39	-9 569 344,40
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/vähennys (-)	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden alussa	0,00	0,00
Rahavarat tilikauden lopussa	0,00	0,00

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Itäkeskus Holding Oy on Wereldhave N.V.:n 100% omistama yhtiö.
Tilikaudelta ei ole laadittu KPL 6. luvun 1§ konsernitilinpäätöstä, koska Itäkeskus Holding Oy:n 100% omistava Wereldhave NV, WTC Schiphol Tower A 3rd floor, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Alankomaat, yhdistää Itäkeskus Holding Oy tytäryhtiöineen konsernitilinpäätökseen.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Yhtiöllä ei ole käyttöomaisuutta josta suoritettaisiin poistoja

PALKAT JA PALKKIOT

Yhtiöllä ei ole henkilökuntaa, eikä tilikauden aikana ole maksettu palkkoja.

TOIMIALA

Itäkeskus Holding Oy perustettiin 1.10.2011 y-tunnuksella 2410072-7. Yhtiön toimialana on muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Itäkeskus Holding Oy:n emoyhtiönä toimii hollantilainen Wereldhave N.V, WTC Schiphol Tower A 3rd floor, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol.

Taseen liitetiedot

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	31.12.2015	31.12.2014
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	13 000 000,00	13 000 000,00
Osakepääoma 31.12.	13 000 000,00	13 000 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	13 000 000,00	13 000 000,00
Vapaa oma pääoma		
Voitto/tappio edell.tilikausilta	9 085 715,97	9 000 910,58
Fuusiossa siirtyneet voittovarot	3 569 331,37	
Voitto/tappio tilikaudelta	-1 127 432,78	84 805,39
Yhteensä voittovarot	11 527 614,56	9 085 715,97
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	183 604 061,03	183 604 061,03
Vapaa oma pääoma yhteensä	195 131 675,59	192 689 777,00
Oma pääoma yhteensä	208 131 675,59	205 689 777,00

Vertailuvuoden kertyneisiin voittovaroihin on tehty korjaus 188.651,62 EUR ja fuusiossa siirtyneisiin voittovaroihin 268.395,67 EUR, liittyen jakautumisen 2011 saldoihin.

Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet	409 210 186,05	400 700 000,00
--------------------	----------------	----------------

SAAMISET SAMAN KONSERNIIN
KUULUVALTA YRITYKSELTÄ

Lainasaaminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy	140 538,74	53 500 000,00
Manageerauskulut Wereldhave Finland Oy:ltä	49 000,00	
	<u>189 538,74</u>	<u>53 500 000,00</u>

PITKÄAIKAISET VELAT

Pääomalaina Wereldhave N.V.	105 737 707,03	103 376 709,25
Laskennallinen verovelka	50 160 409,78	49 622 719,19
	<u>155 898 116,81</u>	<u>152 999 428,44</u>

VELAT SAMAN KONSERNIIN
KUULUVALLE YRITYKSELLE

Pitkäaikainen velka Wereldhave N.V.	26 900 000,43	145 127 627,00
vastikevelka Kauppakeskus Itäkeskukselle	2 102 933,00	897 317,12
manageerauskulut Wereldhave Finland Oy:lle	-	145 000,00
	<u>29 002 933,43</u>	<u>146 169 944,12</u>

Taseen liitetiedot

Yhtiön osakkeet

Osakkeiden lukumäärä on 3140 kpl.
Osakelajeja on yksi.

TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Kauppakeskus Itäkeskus Oy, kotipaikka Helsinki. Omistusosuus 100 %
Tilikauden 1.1. - 31.12.2015 tulos, voittoa € 82 920,31. Oma pääoma yhteensä € 44 336 952,09.

PÄÄOMALAINA

Yhtiö on saanut OYL (29.9.1978/734) 5 luvun 1§ mukaista pääomalainaa Wereldhave N.V:ltä
105 737 707,03 EUR.

Pääasialliset lainaehdot ovat;

- 1) lainapääoma saadaan takaisin vain, jos yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille erille jää täysi kate.
- 2) pääoma, korko ja muu hyvitys saadaan maksaa yhtiön purkautuessa ja yhtiön konkurssissa vain kaikkia muita muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
- 3) korkoa tai muuta hyvitystä saadaan maksaa vain, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen mukaan.

Laina aika on 5 vuotta ja korko 7,50%. Lainan korko on kirjattu tuloslaskelman korkokuluihin.

TAKAUKSET

Wereldhave N.V.:n puolesta annetut takaukset:

US\$ 30.000.000	Series A Senior	17.7.2023 saakka
€ 50.000.000	Series B Senior	17.7.2023 saakka
€ 5.000.000	Series C Senior	17.7.2025 saakka
C\$ 20.000.000	Series D Senior	17.7.2027 saakka
€ 65.000.000	Series E Senior	17.7.2030 saakka
£ 35.000.000	Series F Senior	17.7.2031 saakka
€ 155.000.000		25.6.2016 saakka
€ 70.000.000		7.9.2020 saakka
US\$ 70.000.000	Series A Senior	14.12.2025 saakka
£ 15.000.000	Series B Senior	14.12.2025 saakka

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voitto -tilille, eikä osinkoa jaeta.

Helsingissä 21 . päivänä maaliskuu 2016


Dirk Anbeek
hallituksen puheenjohtaja


Jaakko Ristola
hallituksen jäsen



Anne-Maria Hautala
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 6 . päivänä huhtikuu 2016

tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy


Juna Tuomala
KHT

LUETTELO VUODEN 2016 AIKANA KÄYTETYISTÄ TILIKIRJOISTA

Päiväkirja tietokonetulosteena
Pääkirja tietokonetulosteena
Tasekirja ja tase-erittelyt erikseen sidottuna

TASE-ERITTELY 1 31.12.2015

VASTAAVAA

Investoinnit

12030 Subsidiary *KIS* costprice	153 410 838,29	
12035 KKIK vararahasto	248 113 595,98	
12039 Subsidiary *KIS* other movements	- 824 434,27	
12050 Subsidiary *ATO* costprice	5 789 763,09	
12055 AGE vararahasto	2 688 452,91	
12059 Subsidiary *AGE* other movements	31 970,05	<u>409 210 186,05</u>

Pitkäaikaiset saatavat

12070 Intercompany receivables WH	140 538,74	
12090 Intercompany receivables Finland	-	
12180 Other long term receivables	194 892,91	<u>335 431,65</u>

Lyhytaikaiset saatavat

12200 Myyntisaatavat, Liite	123 850,97	
12201 Myyntisaamiset manual	-	
12211 Konsernisaamiset manual	-	
12215 Muut myyntisaamiset	-	
12255 Prepaid other costs	61 037,07	
konsernitilikirjaus tilintarkastuksen yhteydessä		
12240 Other short term receivables		
Service cost varaus	-	
12242 Receivable turnover rent		
Liikevaihtosidonnaiset vuokrat	227 138,12	
Konsernin pankkitili	305 880,74	<u>717 906,90</u>

VASTAAVAA YHTEENSÄ

410 263 524,60

Helsinki 1.2.2016



Petra Kostamoinen

TASE-ERITTELY 2 31.12.2015

VASTATTAVAA

Oma pääoma

20100 Osakepääoma	13 000 000,00	
Aikaisempien tilikausien voitto	9 085 715,97	
Fuusiossa siirtyneet varat	3 569 331,37	
Tilikauden voitto / tappio	- 1 127 432,78	
20190 Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	183 604 061,03	<u>208 131 675,59</u>

Vieras pääoma

Pitkäaikainen vieras pääoma

20330 Pääomalaina	105 737 707,03	
25110 Velka Wereldhave N.V.	26 900 000,43	
25200 Laskennallinen verovelka	50 160 409,78	<u>182 798 117,24</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat

26500 Creditors, reskontralista	2 526,99	
26501 Creditors (without adm object), erillinen liite	-	
26510 Creditors interco, reskontralista	-	
26511 Creditors interco, manual		<u>2 526,99</u>

Vakuustalletukset

26010 vakuustalletukset vuokralaisilta	2 289,00	<u>2 289,00</u>
--	----------	-----------------

Konsernivelat

26120 Lyhytaik.lainat konsernin sisäiset WH	-	<u>0,00</u>
---	---	-------------

Muut Velat

ALV velka	108 026,23	<u>108 026,23</u>
-----------	------------	-------------------

Siirtovelat

26110 Liabilities to group company WH	15 353 944,11	
28211 Other short time liabilities	349 196,11	
28222 Accrued interest WFL	823 726,72	
28450 Suspence account invoicing other	2 890,81	
28410 Vuokraennakot	588 198,80	
28460 WFI jakautumiseen liittyvät kirjaukset	-	<u>17 117 956,55</u>

Vastikevelat

26111 Liabilities to group company KIS	2 102 933,00	<u>2 102 933,00</u>
--	--------------	---------------------

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

410 263 524,60

Helsinki 1.2.2016

0,00


Petra Kostamoinen



Tilintarkastuskertomus

Itäkeskus Holding Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Itäkeskus Holding Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko hallituksen jäsenet syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätöksen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arviointi. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovelletujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arviointi.


Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 6. päivänä huhtikuuta 2016

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö


Juna Tuomala
KHT