

KAUPPAKESKUS ITÄKESKUS OY, 0712236-9

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-3.1.12.2015

KAUPPAKESKUS ITÄKESKUS OY
Y-TUNNUS 0712236-9

SISÄLLYSLUETTELO

TILINPÄÄTÖS	SIVU
Toimintakertomus tilivuodelta 2015	1 - 2
Tuloslaskelma	3
Tase	4 - 5
Rahoituslaskelma	6
Tilinpäätöksen liitetiedot	7 - 11
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen Allekirjoitukset	12
Vuoden 2015 käytetyt tilikirjat	13
Tilinpäätöksen erittelyt	14 - 16

KAUPPAKESKUS ITÄKESKUS OY

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1. - 31.12.2015

Annual report 1.1.-31.12.2015

Omistus Yhtiö on Itäkeskus Holding Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö.

Kiint. Oy Agenttitalo, y-tunnus 0586110-9, on fuusioitunut Kauppakeskus Itäkeskus Oy:öön 1.8.2015.

(Ownership The Company is a subsidiary of and is solely owned by the Itäkeskus Holding Oy).

Kiint. Oy Agenttitalo, Business-ID 0586110-9, has merged Kauppakeskus Itäkeskus Oy 1.8.2015.)

Yhtiökokoukset Varsinainen yhtiökokous on pidetty 10.6.2015.

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

Hallitus ja toimitusjohtaja

Yhtiön hallitukseen ovat kuuluneet aikavälillä 1.1.-1.8.2015 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 kahdeksan kertaa.

(Board of Directors and Managing Director

Mr Dirk Anbeek and Mr Jaakko Ristola have served as members of the Board during 1 January – 1 August 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 has not the Managing Director.

The Board of Directors has convened eight times).

Palkat ja palkkiot Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita.

(Wages and benefits No wages paid to the Board of Directors.)

Merkittävät muutokset Kauppakeskuksen uudistustyö aloitettiin vuonna 2011. Uudistustyö toteutetaan vuosina 2011 – 2014.

(Considerable changes The refurbishment and reconfiguration project was started in 2011. The project will be carried out during 2011 – 2014.

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).

Liiketoiminnan riskit Emoyritys kantaa yrityksen liiketoimintariskin. Yhtiöllä on kiinteistön täysarvovakuutus Pohjola yhtiössä.

(Business risk The parent company covers the business risk. Real Estate has been insured to it's full value by Pohjola Group).

Vapaa oma pääoma ja tilikauden tulos

Tilinpäätöksen mukaan yhtiökokouksen päätettävissä oleva jakokelpoinen vapaa oma pääoma muodostuu seuraavasta:

voitto edellisiltä vuosilta	2 446 815,61 €
tilikauden voitto	82 920,31 €
vapaa oma pääoma yhteensä	2 529 735,92 €

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään voittovarojen tilille.

(Non-restricted equity and the result of the financial year

According to the Annual Accounts the non-restricted equity decided by the Annual Shareholders' Meeting forms from the following:

<i>retained earnings</i>	<i>2 446 815,61 €</i>
<i>profit of the financial year</i>	<i>82 920,31 €</i>
<i>non-restricted equity in total</i>	<i>2 529 735,92 €</i>

The Board of Directors suggests that the profit of the Year is transferred to distributable profits.

TULOSLASKELMA	1.1. - 31.12.2015	1.1. - 31.12.2014
LIKEVAIHTO		
Vastikkeet	21 931 250,00	18 044 623,00
Vuokrat	207 545,42	301 638,40
Käyttökorvaukset	2 022 974,29	2 157 039,00
Liikevaihto yhteensä	24 161 769,71	20 503 300,40
Muut kiinteistön tuotot	24 434,51	13 399,18
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset	- 8 765 487,35	- 6 625 033,26
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Toimistokulut	- 1 671 142,03	- 2 977,34
Hallinto	- 1 563 945,33	- 1 486 867,99
Käyttö- ja huolto	- 1 433 705,10	- 1 384 140,60
Ulkoalueiden hoito	- 291 807,52	- 266 449,36
Siivous	- 1 016 694,34	- 682 777,80
Lämmitys	- 577 544,84	- 722 262,06
Vesi	- 136 981,86	- 177 690,44
Sähkö	- 3 206 884,27	- 3 161 384,28
Jätehuolto	- 389 476,37	- 437 419,27
Vahinkovakuutukset	- 146 693,51	- 138 518,27
Vuokrat	- 163 719,66	- 633 769,57
Kiinteistövero	- 703 777,24	- 624 689,20
Korjaukset	- 1 143 052,20	- 1 232 697,60
Muut hoitokulut	- 170 360,53	- 97 245,19
alv osuus ei vähennyskelpoinen	- 87 153,14	- 83 099,80
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	- 12 702 937,94	- 11 131 988,77
Luottotappiot	- 18 779,84	- 84 207,99
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 698 999,09	2 675 469,56
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkotuotot	857,55	48,70
71101 Saadut myöhästyskorot		
Korko ja muut rahoituskulut	- 2 616 936,33	- 2 758 719,74
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	- 2 616 078,78	- 2 758 671,04
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA	82 920,31	- 83 201,48
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-	- 170,85
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	82 920,31	- 83 372,33

TASE

31.12.2015

31.12.2014

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	45 504 063,74	32 090 149,15
Liittymismaksut	394 148,04	328 512,96
Rakennukset ja rakennelmat	169 584 778,51	76 975 100,50
Rakennukset p. 10 ja 5 v.	7 935 347,46	69 472,22
Rakennusten ainesosat	558 601,63	519 917,21
Koneet ja kalusto	1 676 147,06	1 864 234,50
Muut aineelliset hyödykkeet	3 880,51	3 880,51
	225 656 966,95	111 851 267,05

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

225 656 966,95

111 851 267,05

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

225 656 966,95

111 851 267,05

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset	307 545,72	319 331,08
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 484 003,22	16 278 387,34
Muut saamiset	12 622 219,58	111 001 039,12
Siirtosaamiset	90 588,61	209 756,52

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

30 504 357,13

127 808 514,06

Rahat ja pankkisaamiset

-

-

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

30 504 357,13

127 808 514,06

VASTAAVAA YHTEENSÄ

256 161 324,08

239 659 781,11

KAUPPAKESKUS ITÄKESKUS OY
Y-TUNNUS 0712236-9

TASE

VASTATTAVAA	31.12.2015	31.12.2014
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	30 325 295,00	30 325 295,00
Vararahasto	131 168,04	131 168,04
Ylikurssirahasto	8 409,40	8 409,40
Rakennusrahasto	11 342 343,73	11 342 343,73
Edellisten kausien voitto (tappio)	2 446 815,61	75,43
Tilikauden voitto/tappio	82 920,31	-83 372,33
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	44 336 952,09	41 723 919,27
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille	209 500 000,00	124 500 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	877 295,45	168 908,15
Velat saman konsernin yrityksille	737 869,41	69 032 671,77
Siirtovelat	180 604,15	3 742 970,30
Muut velat	528 602,98	491 311,62
Lyhytaik.vieras pääoma yhteensä	2 324 371,99	73 435 861,84
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	211 824 371,99	197 935 861,84
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	256 161 324,08	239 659 781,11

RAHOITUSLASKELMA	31.12.2015	31.12.2014
Liiketoiminnan rahavirta:		
Myynnistä saadut maksut	24 186 204,22	20 516 699,58
Maksut liiketoiminnan kuluista	-11 144 813,25	-11 131 988,77
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	13 041 390,97	9 384 710,81
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		
Luottotappiot	-18 779,84	-84 207,99
Maksetut välittömät verot	0,00	-170,85
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	13 022 611,13	9 300 331,97
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta		
Liiketoiminnan rahavirta (A)	13 022 611,13	9 300 331,97
Investointien rahavirta:		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-25 255 356,76	-290 701,09
Investointien rahavirta (B)	-25 255 356,76	-290 701,09
Rahoituksen rahavirta:		
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	85 000 000,00	3 450 000,00
Maksetut pitkäaikaisten lainojen korot	-2 616 078,78	-2 758 671,04
Lyhytaikaisten saamisten muutos	985 504,10	-21 870 393,33
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-71 136 679,69	12 169 433,49
Maksetut osingot		
Rahoituksen rahavirta (C)	12 232 745,63	-9 009 630,88
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

Kauppa keskus Itäkeskus on Itäkeskus Holding Oy:n (Y-tunnus 2410072-7) 100% omistama yhtiö. Tilikaudesta 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:n tytäryhtiöineen konsernitilinpäätökseen.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuus on kirjattu hankintamenoön vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Rahoitusomaisuus on kirjattu nimellisarvoon. Tuottojen ja kulujen jaksotuksessa on noudatettu suoriteperiaatetta.

Poistoperiaatteet

Rakennukset on poistettu 7%:n ja rakennusten koneet ja laitteet 15%:n menojäännöspoistoilla. Muut koneet ja laitteet poistetaan 25%:n menojäännöspoistoina. Aineettomat oikeudet, pitkävaikutteiset menot ja muut aineelliset hyödykkeet poistetaan vaikutusaikanaan 5 - 10 vuoden tasapoistoina. Muihin aineellisiin hyödykkeisiin sisällyvistä taide-esineistä ei tehdä poistoja.

POISTOT JA ARVONALENTUMISET	31.12.2015	31.12.2014
Käyttöomaisuuden poistot:		
Rakennukset ja rakennelmat	8 093 514,65	5 861 396,42
Koneet ja kalusto	<u>671 972,70</u>	<u>763 636,84</u>
	<u>8 765 487,35</u>	<u>6 625 033,26</u>

PALKAT JA PALKKIOT

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

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET

Aineelliset hyödykkeet

	Maa-alueet	Liittymismaksut	Rakennukset	Vuokratilais korjaukset	Väestönsuoja	Rakennusten ainesosat	siirto
Hankintameno tilikauden alussa	32 090 149,15	328 512,96	183 914 528,99	3 020 603,29	362 882,94	8 142 682,89	227 859 340,22
Lisäykset tilikauden aikana	12 333 525,01	40 575,08	41 868 033,52	8 249 076,65	0,00	0,00	62 491 210,26
Fuusiossa saadut omaisuuserät	1 080 389,58	25 060,00	2 755 020,69	0,00	0,00	245 329,30	4 105 799,57
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirrot eri erien välillä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	45 504 063,74	394 148,04	228 537 583,20	11 269 679,94	362 882,94	8 387 992,19	294 456 350,05
Kert. poistot tilikauden alussa	0,00	0,00	-107 196 339,40	-2 951 131,07	-362 882,94	-7 675 985,57	-118 185 338,98
Tilikauden poistot	0,00	0,00	-6 199 879,12	-383 201,41	0,00	-153 404,99	-6 736 485,52
Poistojen purku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert.poistot tilikauden lopussa	0,00	0,00	-113 395 218,52	-3 334 332,48	-362 882,94	-7 829 390,56	-124 921 824,50
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	45 504 063,74	394 148,04	115 142 364,68	7 935 347,46	0,00	558 601,63	169 534 525,55

Muut aineelliset
hyödykkeet

	Koneet ja kalusto	Rakennelmat	Yhteensä	Lisenssimaksut	Muut pitkävaik.menot
Hankintameno tilikauden alussa	8 401 602,00	589 411,42	236 944 192,18	0,00	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	270 132,06	55 718 722,87	118 480 065,19	0,00	0,00
Fuusiossa saadut omaisuuserät	125 602,94	0,00	4 231 402,51	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Siirrot eri erien välillä	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	8 797 337,00	56 308 134,29	359 655 659,88	0,00	0,00
Kert. poistot tilikauden alussa	-6 601 341,93	-333 500,51	-125 210 139,45	0,00	-153 610,64
Tilikauden poistot	-519 848,01	-1 632 219,95	-8 788 553,48	0,00	153 610,64
Poistojen purku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kert.poistot tilikauden lopussa	-7 121 189,94	-1 865 720,46	-133 998 692,93	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 676 147,06	54 442 413,83	225 656 966,95	0,00	0,00

Aineettomat hyödykkeet

	Lisenssimaksut	Muut pitkävaik.menot
Hankintameno tilikauden alussa	0,00	0,00
Lisäykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Fuusiossa saadut omaisuuserät	0,00	0,00
Vähennykset tilikauden aikana	0,00	0,00
Siirrot eri erien välillä	0,00	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	0,00	0,00
Kert. poistot tilikauden alussa	0,00	-153 610,64
Tilikauden poistot	0,00	153 610,64
Poistojen purku	0,00	0,00
Kert.poistot tilikauden lopussa	0,00	0,00
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	0,00	0,00

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2015	2014
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	30 325 295,00	30 325 295,00
Osakepääoman korotus		
Osakepääoma 31.12.	30 325 295,00	30 325 295,00
Vararahasto 1.1.	131 168,04	131 168,04
Vararahasto 31.12.	131 168,04	131 168,04
Rakennusrahasto 1.1.	11 342 343,73	11 342 343,73
Rakennusrahasto 31.12.	11 342 343,73	11 342 343,73
Ylikurssirahasto 1.1.	8 409,40	8 409,40
Ylikurssirahasto 31.12.	8 409,40	8 409,40
Sidottu oma pääoma yhteensä	41 807 216,17	41 807 216,17
Vapaa oma pääoma		
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta	-83 296,90	75,43
Fuusiossa siirtyneet voittovarot	2 530 112,51	
Voitto/tappio tilikaudelta	82 920,31	-83 372,33
Yhteensä voittovarot	2 529 735,92	-83 296,90
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 529 735,92	-83 296,90

TASEEN LIITETIEDOT 31.12.2015

YHTIÖN OSAKKEET

Osakkeiden lukumäärä 83.083 kpl.
Osakelajeja on yksi.

SAAMISET SAMAAKONKERNIIN
KUULUVALTA YRITYKSELTÄ

	2015	2014
Vastikesaamiset Itäkeskus Holding Oy	2 102 933,00	897 317,12
Konsernisaam. WH	15 381 070,22	15 381 070,22
Yhteensä	17 484 003,22	16 278 387,34

VELAT SAMAAKONKERNIIN
KUULUVILLE YRITYKSILLE

Lainat Wereldhave NV pitkäaikainen	209 500 000,00	74 500 000,00
Lainat Itäkeskus Holding Oy, pitkäaikainen	-	50 000 000,00
Siirtovelat Wereldhave Finland Oy	-	40 000,00
Konsernitili	651 986,91	69 032 671,77
Yhteensä	210 151 986,91	193 572 671,77

MUUT LIITETIEDOT

LEASINGVASTUUT

Laitteleasingvastuut € 171 804,66 josta seuraavan 12 kk:n vastuuta on € 45 322,60.

MUUT VASTUUT

Muut sitoumukset € 15.000,00.

TAKAUKSET

Wereldhave N.V.:in 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

RASITTEET

Tontti on rakennettu osaksi Kauppakeskuksen rakennuskokonaisuutta, mistä johtuen tontilla on useita tontti- ja rakennusrasitteita. Rasitteet oikeuksineen ja velvoitteineen ovat rasitesopimuksissa, jotka ovat perustettu v. 1995 ja 2001.

ARVONLISÄVEROVASTUUT

Vuosi		Alkuperäinen summa		Jäljellä oleva vastuu
2007	10,00 %	0,00	€	0,00
2008	20,00 %	860 276,35	€	172 055,27
2009	30,00 %	164 278,83	€	49 283,65
2010	40,00 %	901 543,90	€	360 617,56
2011	50,00 %	327 768,31	€	163 884,15
2012	60,00 %	139 093,95	€	83 456,37
2013	70,00 %	32 931,94	€	23 052,36
2014	80,00 %	83 782,35	€	67 025,88
2015	90,00 %	36 005 197,90	€	32 404 678,11
Yhteensä		38 514 873,53	€	33 324 053,35

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET


Vapaa oma pääoma ja tilikauden tulos

Tilinpäätöksen mukaan yhtiökokouksen päätettävissä oleva vapaa oma pääoma muodostuu seuraavasta;

Muu vapaa oma pääoma	0 €
voitto edellisiltä vuosilta	2 446 815,61 €
tilikauden tulos	82 920,31 €
vapaa oma pääoma yhteensä/ voitonjakokelpoiset varat	2 529 735,92 €

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto lisätään omaan pääomaan.

Helsingissä 21 . päivänä maaliskuuta 2016


Dirk Anbeek
Hallituksen puheenjohtaja


Jaakko Ristola
Hallituksen jäsen



Anne-Maria Hautala
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 6 . päivänä huhtikuuta 2016

tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy


Juha Tuomala
KHT

LUETTELO VUODEN 2015 AIKANA KÄYTETYISTÄ TILIKIRJOISTA

Päiväkirja tietokonetulosteena
Pääkirja tietokonetulosteena
Tasekirja ja tase-erittelyt erikseen sidottuna
Ostoreskontralista
Myyntireskontralista

TASE-ERITTELYT 31.12.2015

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Jaksotettavat korjauskulut	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet		
Tontti	32 090 149,15	
Lisäys	13 413 914,59	45 504 063,74
Liittymismaksut	328 512,96	
Lisäys	65 635,08	394 148,04
Rakennukset	76 719 189,59	
Lisäys	44 623 054,21	
Poisto 7 %	-6 199 879,12	115 142 364,68
Rakennelmat	255 910,91	
Lisäys	55 718 722,87	
Poisto 10%	-1 532 219,95	54 442 413,83
Väestönsuoja	0,00	
Poisto 4v. tasapoisto	0,00	0,00
Vuokralaiskorjaukset		
Vuokralaiskorjaukset	69 472,22	
Lisäys	8 249 076,65	
Poisto, tasa	-383 201,41	7 935 347,46
Rakennusten ainesosat	519 917,21	
Lisäys	245 329,30	
Poisto 15%	-206 644,88	558 601,63
Koneet ja kalusto	1 864 234,51	
Lisäys	395 735,00	
Poisto 25%	-583 822,45	1 676 147,06
Muut aineelliset hyödykkeet		
Muut aineelliset hyödykkeet	0,00	
Taiteet	3 880,51	
Poisto 5 ja 10v. tasap.	0,00	3 880,51
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		<u>225 656 966,95</u>

Helsinki 10.2.2016



Petra Kostamoinen

TASE-ERITTELYT 31.12.2015

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset			
12200	Myyntisaamiset	18 609,18	
12201	Myyntisaamiset, Manual	288 936,54	
12215	Muut myyntisaamiset, Liite	0,00	307 545,72
<hr/>			
Konsernisaamiset			
12070	Konsernisaamiset WH	15 381 070,22	
12071	Konsernisaamiset KKIK	2 102 933,00	17 484 003,22
<hr/>			
Projektit, keskeneräiset			
11222	Investoinnit commitments	0,00	
12600	Investoinnit , keskeneräiset projektit	12 640 054,93	
12610	Investoinnit, projektit	-17 835,35	12 622 219,58
<hr/>			
Siirtosaamiset			
12255	Siirtosaamiset (liite)	129 740,82	
12303	Vuokralaisilta laskutetu sähkö	-39 152,21	90 588,61
<hr/>			

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ 30 504 357,13

VASTAAVAA YHTEENSÄ 256 161 324,08

Helsinki 10.2.2016


Petra Kostamoinen

TASE-ERITTELYT 31.12.2015

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

20100 Osakepääoma	30 325 295,00	
20110 Vararahasto	131 168,04	
20130 Ylikurssirahasto	8 409,40	
20120 Rakennusrahasto	11 342 343,73	
20200 Edellisien kausien voitto (tappio)	2 446 815,61	
Tilikauden tappio	82 920,31	44 336 952,09

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
25110 Lainat konsernin sisäiset Wereldhave N.V.		209 500 000,00

Lyhytaikainen vieras pääoma

Ostovelat		
26500 ostovelat, reskonran mukaisesti		877 295,45
Velat saman konsernin yrityksille		
26120 Lyhytaik.lainat Wereldhave N.V.		
Konsernin pankkitili	651 986,91	
Sisäinen korkovaraus	85 882,50	737 869,41
Siirtovelat		
26010 saadut vuokravakuudet	700,00	
26200 Lyhytaikaiset veloitteet	0,00	
28210 Kolikkotili	0,00	
28211 Siirtovelat	204 622,37	
28222 Siirtovelat korkokulut WFL	-1 399 999,99	
28223 Siirtovelat korkokulut KKIK	1 196 668,77	
28410 Vuokraennakot	0,00	
28411 Käyttökustannusvelat (op costs)	165 946,67	
sähkövaraus	123 000,00	
28450 Tulevien kausien laskutus	12 666,33	180 604,15

ALV velka		528 602,98
-----------	--	------------

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

256 161 324,08

Helsinki 11.2.2016



Petra Kostamoinen



Tilintarkastuskertomus

Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Kauppakeskus Itäkeskus 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 sovellettujen 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

Price waterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Juha Tuomala
KH