

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**Ärinimi:** AS Viru Center

**Registrikood:** 10890408

**Tänavanimi,** Viru väljak 4  
**maja number:**

**Linn:** Tallinn

**Postisihthumber:** 10111

**Maakond:** Harju maakond

**Telefon:** +372 6101 303

**Faks:** +372 6101 304

**E-posti aadress:** [eha@pontos.ee](mailto:eha@pontos.ee)

## Sisukord

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>              | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>              | <b>7</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>        | <b>8</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>               | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>   | <b>10</b> |
| <b>Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>10</b> |
| <b>Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud</b>           | <b>11</b> |
| <b>Lisa 7 Materiaalne põhivara</b>               | <b>12</b> |
| <b>Lisa 8 Kasutusrent</b>                        | <b>12</b> |
| <b>Lisa 9 Laenukohustused</b>                    | <b>13</b> |
| <b>Lisa 10 Võlad ja ettemaksed</b>               | <b>13</b> |
| <b>Lisa 11 Aktsiakapital</b>                     | <b>13</b> |
| <b>Lisa 12 Müügitulu</b>                         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud</b>         | <b>14</b> |
| <b>Lisa 14 Tööjõukulud</b>                       | <b>14</b> |
| <b>Lisa 15 Finantstulud ja -kulud</b>            | <b>14</b> |
| <b>Lisa 16 Seotud osapooled</b>                  | <b>15</b> |
| <b>Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva</b>     | <b>15</b> |

## Tegevusaruanne

ASil Viru Center enamusaksionär on Soomes resideeruv Pontos Grupp OY. Ettevõtte põhitegevus on seotud Viru Keskuse pindade väljarendimisega.

ASile Viru Center kuulub 44,9% sidusettevõtte AS Viru Keskuse aktsiatest. ASi Viru Keskus põhitegevuseks on kaubanduskeskuse opereerimine.

### Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu ja puhaskasum olid vastavalt 54,9 miljonit krooni ja 20,3 miljonit krooni. 2009. aastal oli renditulu 58,6 miljonit krooni ja puhaskasum 34,1 miljonit krooni.

### Tegevus majandusaastal

Ettevõtte müüs 2010. aastal hotelliruumid, mida seni oli renditud, ASile Hotell Viru. Müügist teeniti kasumit 8,9 miljonit krooni.

### Juhtimine

Aruandeaasta jooksul arutati kõik ASi Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused läbi nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil omanikega.

### Töötajad

ASil Viru Center ei olnud aastal 2010 töölepingu alusel töötajaid. Juhtkonnale tasusid ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010         | 31.12.2009         | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Varad                                        |                    |                    |         |
| Käibevara                                    |                    |                    |         |
| Raha                                         | 21 103 143         | 11 419 424         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 840 016          | 3 242 928          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>22 943 159</b>  | <b>14 662 352</b>  |         |
| Põhivara                                     |                    |                    |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 179 600            | 208 468            | 5       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 319 616 388        | 383 615 488        | 6       |
| Materiaalne põhivara                         | 338 665            | 338 665            | 7       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>320 134 653</b> | <b>384 162 621</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>343 077 812</b> | <b>398 824 973</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                    |                    |         |
| Kohustused                                   |                    |                    |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 29 885 006         | 279 571 024        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 295 434          | 8 645 018          | 4,10    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>37 180 440</b>  | <b>288 216 042</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                    |                    |         |
| Laenukohustused                              | 261 493 802        | 0                  | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>261 493 802</b> | <b>0</b>           |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>298 674 242</b> | <b>288 216 042</b> |         |
| Omakapital                                   |                    |                    |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 1 000 000          | 1 000 000          | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 100 000            | 100 000            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 23 008 931         | 75 352 721         | 11      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 20 294 639         | 34 156 210         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>44 403 570</b>  | <b>110 608 931</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>343 077 812</b> | <b>398 824 973</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010              | 2009              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 54 907 878        | 58 660 991        | 8,12    |
| Muud äritulud                               | 8 943 315         | 0                 |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 526 338        | -4 336 039        | 13      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -8 704 536        | -9 635 112        |         |
| Muud ärikulud                               | -426              | -59 594           |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>50 619 893</b> | <b>44 630 246</b> |         |
|                                             |                   |                   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -7 331 583        | -10 474 036       | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>43 288 310</b> | <b>34 156 210</b> |         |
| Tulumaks                                    | -22 993 671       | 0                 |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>20 294 639</b> | <b>34 156 210</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                          | 2010                | 2009               | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                     |                    |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 50 619 893          | 44 630 246         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                     |                    |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 8 704 536           | 9 635 112          |         |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | -8 943 315          | 0                  |         |
| Muud korrigeerimised                                     | -14 085             | -3 674             | 15      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-252 864</b>     | <b>9 631 438</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 1 402 912           | -2 758 093         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 333 501             | 4 745 770          |         |
| Laekunud intressid                                       | 156 544             | 118 961            | 15      |
| Makstud intressid                                        | 0                   | -10 589 322        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>52 259 986</b>   | <b>45 779 000</b>  |         |
|                                                          |                     |                    |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                     |                    |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -3 042 501          | -593 082           | 6       |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 67 280 380          | 0                  | 6       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>64 237 879</b>   | <b>-593 082</b>    |         |
|                                                          |                     |                    |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                     |                    |         |
| Saadud laenud                                            | 298 850 060         | 0                  | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -287 042 275        | -36 939 813        |         |
| Makstud intressid                                        | -9 157 128          | 0                  |         |
| Makstud dividendid                                       | -86 500 000         | 0                  |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -22 993 671         | 0                  |         |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                 | 28 868              | 0                  |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-106 814 146</b> | <b>-36 939 813</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>9 683 719</b>    | <b>8 246 105</b>   |         |
|                                                          |                     |                    |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>11 419 424</b>   | <b>3 173 319</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>9 683 719</b>    | <b>8 246 105</b>   |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>21 103 143</b>   | <b>11 419 424</b>  |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                               |                              |                                | Kokku       |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|
|                                   | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |             |
| <b>31.12.2008</b>                 | 1 000 000                     | 100 000                      | 75 352 721                     | 76 452 721  |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 34 156 210                     | 34 156 210  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 1 000 000                     | 100 000                      | 109 508 931                    | 110 608 931 |
|                                   |                               |                              |                                |             |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0                            | 20 294 639                     | 20 294 639  |
| Makstud dividendid                | 0                             | 0                            | -86 500 000                    | -86 500 000 |
| <b>31.12.2010</b>                 | 1 000 000                     | 100 000                      | 43 303 570                     | 44 403 570  |

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. ASi Viru Center kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena 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 -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. 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 aktsiatest või omakapitalist.

Investeeringud ettevõtetele on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse investeeringute summat sidusettevõtete kasumi või kahjumi investorile kuuluva osaga.

### 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 kuldesse.

### 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.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodi ja alljärgnevaid määrasid:

Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita;

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, määrares 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.

#### Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse ja mis edaspidi jääb ettevõttele kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse lõpetamata kinnisvarainvesteeringuna kuni selle valmimiseni. Lõpetamata kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Kõik kinnisvarainvesteeringu ehitamise ja arendamisega otseselt seotud kulud kapitaliseeritakse. Kui kinnisvarainvesteeringu valmistamist on finantseeritud laenuga, lisatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise hetkest kuni vara valmimiseni.

#### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

##### Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel välja renditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustused loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi kohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

#### Maksustamine

##### Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2009 määraga 21/79 netodividendina välja makstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste 'varade ja kohustuste maksubaas' majanduslikku sisu ning edasiliikunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides, kui teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

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

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

#### Lisainformatsioon

##### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande

koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                      | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Arvelduskontod       | 187               | 4 600 728         |
| Tähtajalised hoiused | 21 102 956        | 6 818 696         |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>21 103 143</b> | <b>11 419 424</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 1 707 536        | 3 138 084        |
| Muud nõuded                       | 132 480          | 104 844          |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 840 016</b> | <b>3 242 928</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010     | 31.12.2009       |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                               | Maksuvõlg      | Maksuvõlg        |
| Käibemaks                                     | 807 113        | 1 098 133        |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>807 113</b> | <b>1 098 133</b> |

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

|                                                 | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                | 179 600        | 179 600        |
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud         | 0              | 28 868         |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>179 600</b> | <b>208 468</b> |

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (44,9%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2010. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

|                     |            |             | Kokku       |
|---------------------|------------|-------------|-------------|
|                     | Maa        | Ehitised    |             |
| <b>31.12.2008</b>   |            |             |             |
| Soetusmaksumus      | 29 425 000 | 411 715 851 | 441 140 851 |
| Akumuleeritud kulum | 0          | -48 483 333 | -48 483 333 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 29 425 000 | 363 232 518 | 392 657 518 |
|                     |            |             |             |
| Ostud ja parendused | 0          | 593 082     | 593 082     |
| Amortisatsioonikulu | 0          | -9 635 112  | -9 635 112  |
|                     |            |             |             |
| <b>31.12.2009</b>   |            |             |             |
| Soetusmaksumus      | 29 425 000 | 412 308 933 | 441 733 933 |
| Akumuleeritud kulum | 0          | -58 118 445 | -58 118 445 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 29 425 000 | 354 190 488 | 383 615 488 |
|                     |            |             |             |
| Ostud ja parendused | 0          | 3 042 501   | 3 042 501   |
| Müügid              | 0          | -58 337 065 | -58 337 065 |
| Amortisatsioonikulu | 0          | -8 704 536  | -8 704 536  |
|                     |            |             |             |
| <b>31.12.2010</b>   |            |             |             |
| Soetusmaksumus      | 29 425 000 | 357 014 369 | 386 439 369 |
| Akumuleeritud kulum | 0          | -66 822 981 | -66 822 981 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 29 425 000 | 290 191 388 | 319 616 388 |

|                                                | 2010       | 2009       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 54 907 878 | 58 550 671 |

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on osa Viru väljaku 4 kinnistust, mis sisaldab kaupluste ja parkla pindasid. Kinnisvara renditulu on toodud lisas 8. Kinnisvara haldamisega seotud kulud on esitatud lisas 13.

Ettevõtte müüs 2010. aastal hotelliruumid, mida seni oli renditud, ASile Hotell Viru. Müügist teeniti kasumit 8,9 miljonit krooni.

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku   |
|---------------------|--------------------------------|---------|
| <b>31.12.2008</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 338 665                        | 338 665 |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 338 665                        | 338 665 |
|                     |                                |         |
|                     |                                |         |
| <b>31.12.2009</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 338 665                        | 338 665 |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 338 665                        | 338 665 |
|                     |                                |         |
|                     |                                |         |
| <b>31.12.2010</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 338 665                        | 338 665 |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 338 665                        | 338 665 |

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja seda ei amortiseerita.

## Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

| Aruandekohustuslane kui rendileandja                                       |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                            | 2010               | 2009               |
| Kasutusrenditulu                                                           | 54 907 878         | 58 550 671         |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu<br>mittekatkestatavatest lepingutest |                    |                    |
|                                                                            | <b>31.12.2010</b>  | <b>31.12.2009</b>  |
| 12 kuu jooksul                                                             | 53 325 444         | 58 550 671         |
| 1-5 aasta jooksul                                                          | 191 115 925        | 224 106 265        |
| Üle 5 aasta                                                                | 42 550 453         | 63 898 056         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                   |                    |                    |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                   | 319 955 053        | 383 954 153        |
| <b>Kokku</b>                                                               | <b>319 955 053</b> | <b>383 954 153</b> |

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2011 kuni 2021.

## Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |             |                                   |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 291 378 808 | 29 885 006                        | 261 493 802         | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 291 378 808 | 29 885 006                        | 261 493 802         | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 291 378 808 | 29 885 006                        | 261 493 802         | 0           |
|                                  |             |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2009  | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |             | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |             |                                   |                     |             |
| Lühiajalised laenud              | 279 571 024 | 279 571 024                       | 0                   | 0           |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 279 571 024 | 279 571 024                       | 0                   | 0           |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 279 571 024 | 279 571 024                       | 0                   | 0           |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                     | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                   | 930 233          | 234 513          |
| Maksuvõlad                          | 807 113          | 1 098 133        |
| Muud võlad                          | 1 731 995        |                  |
| Intressivõlad                       | 1 731 995        | 0                |
| Saadud ettemaksed                   | 3 826 093        | 3 897 294        |
| Intressivõlad kontserniettevõtetele | 0                | 3 415 078        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>    | <b>7 295 434</b> | <b>8 645 018</b> |

## Lisa 11 Aktsiakapital

(kroonides)

|                      | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 1 000 000  | 1 000 000  |
| Aktsiate arv (tk)    | 100 000    | 100 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 10         | 10         |

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast, mille nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on ASi Viru Center miinimukapital 400 000 krooni ja maksimumkapital 1 600 000 krooni.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

Hotelco AS 75 000 aktsiat

Harmaron OÜ 25 000 aktsiat.

Aruandeaastal maksis ettevõtte dividende 86 500 000 krooni. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.10 moodustas 43 303 570 krooni. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksudokumentide summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 9 093 750 krooni. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 34 209 820 krooni. Ettevõtte kavatseb maksta 2011. aastal 10 138 997 krooni dividendideks.

## Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | 2010              | 2009              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 54 907 878        | 58 660 991        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>54 907 878</b> | <b>58 660 991</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>54 907 878</b> | <b>58 660 991</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
|                                             | 2010              | 2009              |
| Renditeenus                                 | 54 907 878        | 58 550 671        |
| Muu müügitulu                               | 0                 | 110 320           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>54 907 878</b> | <b>58 660 991</b> |

Informatsioon kasutusrenditulu kohta on kajastatud lisas 8.

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 2010             | 2009             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 1 228 884        | 1 884 948        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 45 050           | 20 000           |
| Kinnisvara haldamisega seotud kulud    | 1 062 972        | 1 029 452        |
| Muud                                   | 2 189 432        | 1 401 639        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>4 526 338</b> | <b>4 336 039</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. aastal ei olnud ASil Viru Center töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ega nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

## Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                        | 2010              | 2009               |
|----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Intressikulud                          | -7 474 043        | -10 589 322        |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -14 085           | -3 674             |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 156 545           | 118 961            |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-7 331 583</b> | <b>-10 474 035</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

|                                                               |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Pontos Oy    |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Soome        |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Pontos Grupp |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Soome        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2010 |            | 31.12.2009 |             |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused  |
| Sidusettevõtjad                                          | 0          | 573 475    | 0          | 187 173     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 0          | 892 216    | 282 986 102 |

|                                                          | 2010      |            |
|----------------------------------------------------------|-----------|------------|
|                                                          | Ostud     | Müügid     |
| Emaettevõtja                                             | 1 228 884 | 0          |
| Sidusettevõtjad                                          | 1 000 444 | 306 877    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0         | 71 243 304 |

## Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Viru Center AS sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

## Aruande digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                 | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|------------------------------------|----------------------|
| KAI-ERIK BECKER    | The member of the management board | 12.04.2011           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

12. aprill 2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 12.04.2011           |
| URMO KALLAKAS      | Vandeaudiitor      | 12.04.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 23 008 931        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 20 294 639        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 303 570</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 10 138 997        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 33 164 573        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 303 570</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 23 008 931        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 20 294 639        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 303 570</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 10 138 997        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 33 164 573        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 303 570</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 54907878        | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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