

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2009

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

Ärinimi: AS Viru Keskus

Registrikood: 10932986

Tänavanimi, Viru väljak 4

Linn: Tallinn

Postisihtnumber: 10111

Maakond: Harju maakond

Telefon: +372 6101 400

Faks: +372 6101 401

E-posti aadress: info@virukeskus.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
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	13
Lisa 5 Kasutusrent	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Müügitulu	16
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 9 Tööjõukulud	18
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 11 Aktsiakapital	20
Lisa 12 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

ASi Viru Keskus põhitegevusalaks on kaubanduskeskuse igapäevane majandustegevus lähtuvalt omanike aktsepteeritud strateegiast.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte tegevuse kulud katsid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum aruandeaastal puudub.

Personal

Aktsiaseltsis töötab 4 inimest. Kokku maksti 2009. aastal töötasudeks 3 123 629 krooni (2008 aastal 2 038 736 krooni), millest juhatuse liikme tasu oli 961 112 krooni. Kui juhatuse liiget ei valita järgnevas perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele eelneva 12 kuu põhitasu ulatuses.

Tegevus majandusaastal

Viru Keskust külastas 2009. aastal 10,4 miljonit inimest. Keskmise külastajate arv oli 28 538 inimest päevas. 2008 aastal olid need näitajad vastavalt 11,2 miljonit ja 30 684 inimest. Kokku sooritati 9,4 miljonit ostu (2008 aasta 10,8 miljonit), keskuse käibeks kujunes 2009. aastal 1,68 miljardit krooni.

Peamised finantssuhtarvud	2009	2008
Müügitulu (tuh kr)	38 470 163	43 356 977
Tulu kasv	-11,27%	14,67%

Turundustegevus

2009. aastal on jätkunud Viru Keskuse kinkekaardi kasutamine. Aasta jooksul korraldati keskuse aatriumis arvukalt erinevaid avalikke üritusi ja näitusi.

Haldus-hooldustegevus

Haldus- ja hooldustegevuse osas jätkus 2009. aastal Viru Keskuse üldalade remont. Lisaks sellele renoveeriti 2009. aastal 3. ja 4. korruse tualettruumid, viies need vastavusse teiste Viru Keskuse tualettruumide standardiga.

Koostöö üürnike omavalitsusorganitega

Toimusid regulaarsed Reklaaminõukogu ja Üürnike Ühenduse juhatuse koosolekud ning üürnike üldkoosolekud. Üürnike Ühenduse juhatus osales aktiivselt erinevate projektide hindamisel ja finantseerimisel.

Viru Keskuse tegevusplaanid 2010. aastaks

Viru Keskuse suurimaks väljakutseks 2010. aastal on sõlmida uued üürilepingud lõppevate asemele, tuua Viru Keskusesse juurde kaasaegseid ning atraktiivseid kaubamärke eesmärgiga värskendada Viru Keskuse imagot, ning suurendada külastajate arvu koos käibekasvuga. Seoses progresseeruva majanduslangusega on ka Viru Keskuse jaoks oluline vaadata üle oma igapäevased tegevuskulud ja -tulud ning viia sisse jooksivad muudatused vastavalt kujunevale situatsioonile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

ASi Viru Keskus juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Viru Keskus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Viru Keskus on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 100 000	2 160 699	2
Nõuded ja ettemaksed	4 857 867	4 774 229	3,10
Kokku käibevara	7 957 867	6 934 928	
Kokku varad	7 957 867	6 934 928	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 557 867	6 534 928	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	7 557 867	6 534 928	
Kokku kohustused	7 557 867	6 534 928	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	11
Kokku omakapital	400 000	400 000	
Kokku kohustused ja omakapital	7 957 867	6 934 928	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	38 470 163	43 356 977	7
Muud äritulud	552	153	
Mitmesugused tegevuskulud	-34 583 886	-40 681 253	8
Tööjõukulud	-3 930 093	-2 717 993	9
Muud ärikulud	-1 980	-324	
Ärikasum (-kahjum)	-45 244	-42 440	
Finantstulud ja -kulud	45 244	42 440	10

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-45 244	-42 440	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-83 638	781 054	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 022 939	-2 217 774	
Makstud intressid	-16 404	-14 429	10
Kokku rahavood äritegevusest	877 653	-1 493 589	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	61 678	60 045	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	61 678	60 045	
Kokku rahavood	939 331	-1 433 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 160 699	3 597 419	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	939 331	-1 433 544	
Valuutakursside muutuste mõju	-30	-3 176	10
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 100 000	2 160 699	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

		Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	
31.12.2007	400 000	400 000
31.12.2008	400 000	400 000
31.12.2009	400 000	400 000

Aktiivkapital koosneb 40 000 lihtaktsiast. Nimiväärtus on 10 krooni. Vt lisa 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Keskus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

ASi Viru Keskus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 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 toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulu ja -kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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 väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed 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 rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	12 250	0
Arvelduskontod	0	2 160 699
Tähtajalised hoiused	3 087 750	0
Kokku raha	3 100 000	2 160 699

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	4 278 379	4 599 742
Muud lühiajalised nõuded	6 761	40 372
Ettemaksed	52 488	31 837
Nõuded omanike vastu	520 239	102 278
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 857 867	4 774 229

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		9 486	14 510
Käibemaks	236 210	0	104 956
Üksikisiku tulumaks		53 591	96 080
Sotsiaalmaks		107 032	162 107
Kohustuslik kogumispension		2 100	9 720
Töötuskindlustusmaksed		5 845	1 134
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	236 210	178 054	388 507

Lisa 5 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	2 791 262	2 278 610
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	3 237 864	2 376 600

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu, mida ta ise samuti kasutusrendi tingimustel rendib. Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 2 791 262 krooni. Lisaks on kasumiaruandes saldeerituna kajastatud renditulud ja -kulud summas 24 530 624 krooni.

Aruandekohustuslane kui rentnik		
---------------------------------	--	--

Ettevõtja kui rentnik

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel mitmeid transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 197 341 krooni.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 359 467	3 186 342	
Võlad töövõtjatele	329 614	471 074	
Maksuvõlad	-58 157	388 507	4
Saadud ettemaksed	1 956 498	434 668	
Võlad omanikele	1 970 445	2 054 337	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 557 867	6 534 928	

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 470 163	43 356 977
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	38 470 163	43 356 977
Kokku müügitulu	38 470 163	43 356 977
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ruumide rent	2 791 262	2 278 610
Reklaamitulu	8 720 987	9 075 307
Kinnisvara haldamine	2 813 916	1 401 382
Haldusteenused	24 143 998	30 601 678
Kokku müügitulu	38 470 163	43 356 977

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Halduskulud	-24 964 091	-29 991 068
Reklaamikulud	-7 452 188	-8 684 714
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	-1 970 266	-1 821 939
Autode kasutusrent	-197 341	-183 532
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-34 583 886	-40 681 253

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-3 123 629	-2 038 736
Sotsiaalmaksud	-806 464	-679 257
Kokku tööjõukulud	-3 930 093	-2 717 993
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Ettevõtte juhatuse liikmele maksti tasu 961 112 krooni.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	-16 404	-14 429
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-30	-3 517
Muud finantstulud ja -kulud	61 679	60 385
Kokku finantstulud ja -kulud	45 245	42 439

Lisa 11 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	40 000	40 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Viru Keskus ASi aktsionäride nimekiri:

ASile Viru Center kuulub 17 960 lihtaktsiat,
ASile Viru Väljaku Arenduse kuulub 20 560 lihtaktsiat,
ASile Hotelco kuulub 1 480 lihtaktsiat.

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	944 981	0	1 150 201
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	520 239	1 025 464	102 278	904 137

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	276 000	12 168	6 415 731
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 254 176	24 568 642	2 886 308	48 585 207

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

- aktosinärid AS Viru Väljaku Arenduse (53,96%), AS Viru Center (43,19%), AS Hotelco (2,85%) ja nende omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Aruande digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS VASAR	Juhatuse liige	12.04.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate 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, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Viru Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas
Vandeaudiitor

13.04.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	13.04.2010
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	13.04.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38470163	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@virukeskus.com
Faks	+372 6101401
Telefon	+372 6101400