

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Vironia Keskus OÜ

registrikood: 11939341

tänava nimi Kõütri

maja number: 76

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51007

telefon: +372 5259851

faks: +372 7412496

e-posti aadress: kenneth@fausto.ee

veebilehe aadress: www.vironiakeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

VIRONIA KESKUS

Osühing Vironia Keskus (edaspidi Vironia Keskus / ettevõte) on 2010. aastal asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõte. Vironia Keskus tegevusalaks on kaubanduskeskuste arendamine, väljaüürimine ja opereerimine.

Aruandeaastal tegeles ettevõte Vironia kaubanduskeskuse II etapi projekteerimise ja ehitustööde organiseerimisega, mille tulemusena avati augustis 2014. aastal Vironia Keskuse II etapp ning Vironia Keskuse kompleksist sai Kohtla-Järve ja Jõhvi piirkonna suurim kaubanduskeskus. Lisaks opereeriti aruandeaastal edukalt 2012. aasta lõpus avatud Raadi Maxima XX kaubanduskeskust ning Vironia kaubanduskeskuse I etappi, mille mõlema vakantsus oli aasta lõikes nullilähedane.

2015. aastal on Vironia Keskuse peamiseks eesmärgiks olemasolevate Vironia kaubanduskeskuse ja Raadi Maxima XX järjepidev edukas opereerimine ning edasine tasakaalukas ja läbimõeldud areng kaubanduskeskuste arendamise valdkonnas.

Vironia Keskuse osanikeks on Kenneth Karpov (2/3 osalusest) ning Sven Mihailov (1/3 osalusest).

Ettevõtte juhatuse liikmeteks on osanike otsusega valitud Sven Mihailov ning Kenneth Karpov, kes mõlemad tegelevad aktiivselt kaubanduskeskuste arendamisega. Juhatuse liikmetele 2014. aastal tasusid ei makstud. Osühingul Vironia Keskus puudub nõukogu

Vironia Keskuse müügitulu ja muud äritulud 2014. aastal olid 2 263 651 eurot ja kasum 909 307 eurot.

Mõned finantssuhtarvud

		2014	2013
Maksevõime üldine tase =	$\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	0,23	0,27
Maksevalmiduse kordaja =	$\frac{\text{raha + väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	0,05	0,06
Võlakordaja =	$\frac{\text{kohustused}}{\text{varad}}$	0,32	0,26

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 050	41 628	2
Nõuded ja ettemaksed	79 024	139 357	3
Varud	73 685	849	4
Kokku käibevara	194 759	181 834	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	718 828	753 231	3
Kinnisvarainvesteeringud	19 119 337	16 112 399	7
Materiaalne põhivara	100 517	95 592	8
Kokku põhivara	19 938 682	16 961 222	
Kokku varad	20 133 441	17 143 056	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	539 132	361 535	9
Võlad ja ettemaksed	321 313	301 829	10
Kokku lühiajalised kohustused	860 445	663 364	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 541 608	3 697 117	9
Võlad ja ettemaksed	93 586	54 080	10
Kokku pikaajalised kohustused	5 635 194	3 751 197	
Kokku kohustused	6 495 639	4 414 561	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 568	2 568	
Kohustuslik reservkapital	257	257	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 725 670	5 545 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	909 307	7 180 670	
Kokku omakapital	13 637 802	12 728 495	
Kokku kohustused ja omakapital	20 133 441	17 143 056	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 525 826	883 282	11
Muud äritulud	737 825	6 959 598	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-346 167	-340 153	
Mitmesugused tegevuskulud	-113 188	-72 864	
Tööjõukulud	-73 747	-48 480	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 334	-13 582	8
Muud ärikulud	-619 046	-32 238	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 082 169	7 335 563	
Intressikulud	-205 953	-166 861	
Muud finantstulud ja -kulud	33 091	35 892	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	909 307	7 204 594	
Tulumaks	0	-23 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	909 307	7 180 670	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 082 169	7 335 563	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 334	13 582	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	15 550	5 503	8
Muud korrigeerimised	-133 317	-6 921 849	7
Kokku korrigeerimised	-88 433	-6 902 764	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 649	-33 839	3
Varude muutus	-3	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	169 754	41 522	10
Kokku rahavood äritegevusest	1 135 838	440 482	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-132 175	-144 457	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	9 533	16 250	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 993 621	-100 000	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	40 000	112 000	
Antud laenud	-152 780	-332 765	
Antud laenude tagasimaksed	308 233	301 966	
Laekunud intressid	23	25	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 920 787	-146 981	3
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 479 998	255 798	
Saadud laenude tagasimaksed	-457 910	-346 578	
Makstud intressid	-198 742	-166 861	
Makstud dividendid	-30 000	-30 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 975	-7 975	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 785 371	-295 616	
Kokku rahavood	422	-2 115	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41 628	43 743	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	422	-2 115	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 050	41 628	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 568	257	5 635 000	5 637 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 180 670	7 180 670
Makstud dividendid			-90 000	-90 000
31.12.2013	2 568	257	12 725 670	12 728 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)			909 307	909 307
31.12.2014	2 568	257	13 634 977	13 637 802

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vironia Keskus 2014. 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. 2014. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga (või muu kasutatud keskpanga) valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so. soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Selliste nõuete hindamise puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, on kasutatud ligikaudset meetodit, sh. ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 90 päeva, on hinnatud alla 50 % ulatuses ning rohkem kui 180 päeva maksetähtaja ületanud nõuded on hinnatud alla 100% ulatuses.

Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti

soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Maad ei amortiseerita.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

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 lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Vironia Keskus OÜ seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Vironia Keskus OÜ ärilistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	4 955	45
Arvelduskontod	37 095	41 583
Kokku raha	42 050	41 628

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	76 613	76 613		
Ostjatelt laekumata arved	76 613	76 613		
Muud nõuded	718 828		718 828	6
Laenunõuded	614 678		614 678	
Intressinõuded	104 150		104 150	
Ettemaksed	2 411	2 411		
Tulevaste perioodide kulud	2 411	2 411		
Kokku nõuded ja ettemaksed	797 852	79 024	718 828	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 110	13 110		
Ostjatelt laekumata arved	14 292	14 292		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 182	-1 182		
Muud nõuded	870 782	117 551	753 231	6
Laenunõuded	770 131	16 900	753 231	
Intressinõuded	71 082	71 082		
Viitlaekumised	29 569	29 569		
Ettemaksed	8 696	8 696		
Tulevaste perioodide kulud	1 496	1 496		
Muud makstud ettemaksed	7 200	7 200		
Kokku nõuded ja ettemaksed	892 588	139 357	753 231	

Laenu ja intressinõuded ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	849	849
Ettemaksed varude eest	3	0
Müügiootel põhivara	72 833	0
Kokku varud	73 685	849

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	136	1
Käibemaks	30 416	438
Üksikisiku tulumaks	2 020	1 593
Sotsiaalmaks	4 414	2 776
Kohustuslik kogumispension	247	196
Töötuskindlustusmaksed	336	282
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 569	5 286

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	614 678		614 678	5	2019	3
Intressinõuded	104 150		104 150	5	2019	3
Kokku muud nõuded	718 828		718 828			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	770 131	16 900	753 231			
Intressinõuded	71 082	71 082				
Viitlaekumised	29 569	29 569				
Kokku muud nõuded	870 782	117 551	753 231			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	9 033 000
Ostud ja parendused	100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 921 849
Müügid	-100 000
Ümberklassifitseerimised	157 550
31.12.2013	16 112 399
Ostud ja parendused	2 993 621
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	133 317
Müügid	-120 000
31.12.2014	19 119 337

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 049 777	872 027
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	358 979	340 153
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	120 000	112 000

Aruandeperioodil ei ole kasutatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, kuna ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Aruandeperioodil müüdud kinnisvarainvesteeringute müügist on varasemal perioodil laekunud 80 000 eurot (Lisa 10).

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	44 528	44 528	2 749	115 553	115 553	162 830
Akumuleeritud kulum	-6 488	-6 488	-322			-6 810
Jääkmaksumus	38 040	38 040	2 427	115 553	115 553	156 020
Ostud ja parendused	98 892	98 892		45 565	45 565	144 457
Amortisatsioonikulu	-13 030	-13 030	-552			-13 582
Müügid	-33 753	-33 753				-33 753
Ümberklassifitseerimised				-157 550	-157 550	-157 550
31.12.2013						
Soetusmaksumus	98 891	98 891	2 749	3 568	3 568	105 208
Akumuleeritud kulum	-8 742	-8 742	-874			-9 616
Jääkmaksumus	90 149	90 149	1 875	3 568	3 568	95 592
Ostud ja parendused	131 500	131 500	675			132 175
Amortisatsioonikulu	-28 744	-28 744	-590			-29 334
Müügid	-25 083	-25 083				-25 083
Ümberklassifitseerimised	-72 833	-72 833				-72 833
Ümberklassifitseerimine varudega	-72 833	-72 833				-72 833
31.12.2014						
Soetusmaksumus	108 808	108 808	3 424	3 568	3 568	115 800
Akumuleeritud kulum	-13 819	-13 819	-1 464			-15 283
Jääkmaksumus	94 989	94 989	1 960	3 568	3 568	100 517

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	9 533	16 250
Muud masinad ja seadmed	9 533	16 250
Kokku	9 533	16 250

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	6 030 740	539 132	5 491 608		2,625	2025
Laenud teistelt ettevõtetelt	50 000			50 000	5	2019
Pikaajalised laenud kokku	6 080 740	539 132	5 491 608	50 000		
Laenukohustused kokku	6 080 740	539 132	5 491 608	50 000		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	4 058 652	361 535	3 697 117			
Pikaajalised laenud kokku	4 058 652	361 535	3 697 117			
Laenukohustused kokku	4 058 652	361 535	3 697 117			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	19 119 337	16 112 399
Kokku	19 119 337	16 112 399

Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus on 19 119 337 eurot. (2013. aastal 16 112 399 eurot)

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	227 685	227 685	
Võlad töövõtjatele	10 873	10 873	
Maksuvõlad	37 569	37 569	
Muud võlad	37 211	37 211	
Intressivõlad	7 211	7 211	
Dividendivõlad	30 000	30 000	
Saadud ettemaksed	8 941		8 941
Muud saadud ettemaksed	8 941		8 941
Tagatisrahad	84 645		84 645
Dividendide tulumaks	7 975	7 975	
Kokku võlad ja ettemaksed	414 899	321 313	93 586

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	132 907	132 907	
Võlad töövõtjatele	6 478	6 478	
Maksuvõlad	5 286	5 286	
Muud võlad	61 208	61 208	
Dividendivõlad	60 000	60 000	
Muud viitvõlad	1 208	1 208	
Saadud ettemaksed	80 000	80 000	
Muud saadud ettemaksed	80 000	80 000	
Tagatisrahad	54 080		54 080
Dividendide tulumaks	15 950	15 950	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 909	301 829	54 080

Dividendide tulumaksu- ja dividendide võlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Saadud ettemaks seisuga 31.12.2013 on laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 525 826	883 282	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 525 826	883 282	
Kokku müügitulu	1 525 826	883 282	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Muu müük	103 898	11 255	
Tulud renditeenuste müügist	1 049 777	872 027	7
Tulud kommunaalteenuste müügist	372 151	0	
Kokku müügitulu	1 525 826	883 282	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	12 000	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	736 169	6 921 849	7;14
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 656	1 194	
Muu äritulu	0	24 555	
Kokku muud äritulud	737 825	6 959 598	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	54 924	35 161
Sotsiaalmaksud	18 823	13 319
Kokku tööjõukulud	73 747	48 480
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum materiaalse põhivara müügist	15 550	17 503	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	602 852	0	7;12
Trahvid, viivised ja hüvitised	294	206	
Külaliste vastuvõtukulud	0	74	
Riigilõiv	0	3 047	
Muud autoga seotud kulud	350	0	
Muud	0	11 408	
Kokku muud ärikulud	619 046	32 238	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	714 339	195 773	809 233

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 579 865	106 015	152 780	291 333	80 000	30 000

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 390	487	302 805	295 756

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Ostuna on kajastatud intressikulu summas 1055 eurot ja müügina intressitulu summas 32 789.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2015

Vironia Keskus OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	05.06.2015
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	05.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vironia Keskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Vironia Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vironia Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeaudiitori number 647

Brokerman Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 268

Jakobi tn 19-9 Tatu linn Tartu maakond 51006

05.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Vironia Keskus OÜ (registrikood: 11939341) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	05.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 725 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	909 307
Kokku	13 634 977
Jaotamine	
Kokku	13 634 977

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1049777	68.80%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	476048	31.20%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7412496
Mobiiltelefon	+372 5259851
E-posti aadress	kenneth@fausto.ee
Veebilehe aadress	www.vironiakeskus.ee