

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Viru Center

registrikood: 10890408

tänava/talu nimi, Viru väljak 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6101303

faks: +372 6101304

e-posti aadress: eha.sadrak@pontos.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

AS Viru Center enamusaktsionär on Soomes resideeruv Pontos Grupp OY. Ettevõtte põhitegevus on seotud Viru Keskuse pindade väljarentimisega.

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 3,6 miljonit eurot ja 2,1 miljonit eurot. 2011. aastal oli renditulu 3,4 miljonit eurot ja puhaskasum 1,8 miljonit eurot.

Juhtimine

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

Töötajad

ASil Viru Center ei olnud aastal 2012 töölepingu alusel töötajaid. Juhtkonnale tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	751 915	1 176 519	2
Nõuded ja ettemaksed	160 475	95 492	3
Kokku käibevara	912 390	1 272 011	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	11 674	11 674	5
Kinnisvarainvesteeringud	19 547 698	19 896 058	6
Materiaalne põhivara	21 645	21 645	7
Kokku põhivara	19 581 017	19 929 377	
Kokku varad	20 493 407	21 201 388	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 910 000	1 910 000	9
Võlad ja ettemaksed	505 139	479 228	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	2 415 139	2 389 228	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 892 500	14 802 500	9
Kokku pikaajalised kohustused	12 892 500	14 802 500	
Kokku kohustused	15 307 639	17 191 728	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 269	2 119 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 085 108	1 819 666	
Kokku omakapital	5 185 768	4 009 660	
Kokku kohustused ja omakapital	20 493 407	21 201 388	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	3 642 154	3 424 777	8,12
Mitmesugused tegevuskulud	-355 534	-332 141	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-565 215	-553 071	6
Muud ärikulud	-1 520	-389	
Ärikasum (kahjum)	2 719 885	2 539 176	
Finantstulud ja -kulud	-393 144	-547 257	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 326 741	1 991 919	
Tulumaks	-241 633	-172 253	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 085 108	1 819 666	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 719 885	2 539 176	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	565 215	553 071	6
Kokku korrigeerimised	565 215	553 071	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-64 983	22 106	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	96 334	3 295	10
Laekunud intressid	3 505	3 248	15
Kokku rahavood äritegevusest	3 319 956	3 120 896	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-216 855	-21 919	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-195	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-216 855	-22 114	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	0	16
Saadud laenude tagasimaksed	-2 210 000	-1 910 000	9,16
Makstud intressid	-467 072	-540 835	10,15
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	88	
Makstud dividendid	-909 000	-648 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-241 633	-172 253	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 527 705	-3 271 000	
Kokku rahavood	-424 604	-172 218	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 176 519	1 348 737	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-424 604	-172 218	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	751 915	1 176 519	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	63 912	6 391	2 767 602	2 837 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 819 666	1 819 666
Muutused muudest omanike sissemaksetest	88	0	0	88
Makstud dividendid	0	0	-648 000	-648 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	1
31.12.2011	64 000	6 391	3 939 269	4 009 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 085 108	2 085 108
Makstud dividendid	0	0	-909 000	-909 000
31.12.2012	64 000	6 391	5 115 377	5 185 768

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2012. 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. Aastaaruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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 Euroopa Keskpanga valuutakursid. 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 ettevõtetesse 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. Ostjatel 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 kuludesse.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit ja alljärgnevaid määrasid:

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast. Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

Rendid

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

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

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

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

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 edasilükkunud 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 nüüdsväärtuses. 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.

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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	751 915	975 565
Tähtajalised hoiused	0	200 954
Kokku raha	751 915	1 176 519

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	139 603	139 603		
Ostjatelt laekumata arved	139 603	139 603		
Muud nõuded	20 872	20 872		
Kokku nõuded ja ettemaksed	160 475	160 475		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	81 233	81 233		
Ostjatelt laekumata arved	81 233	81 233		
Muud nõuded	14 259	14 259		
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 492	95 492		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	55 189	54 205
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 189	54 205

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11 674	11 674
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	11 674	11 674

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (44,9%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2012. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 880 600	22 817 377	24 697 977
Akumuleeritud kulum	0	-4 270 767	-4 270 767
Jääkmaksumus	1 880 600	18 546 610	20 427 210
Ostud ja parendused	0	21 919	21 919
Amortisatsioonikulu	0	-553 071	-553 071
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 880 600	22 839 296	24 719 896
Akumuleeritud kulum	0	-4 823 838	-4 823 838
Jääkmaksumus	1 880 600	18 015 458	19 896 058
Ostud ja parendused	0	216 855	216 855
Amortisatsioonikulu	0	-565 215	-565 215
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 880 600	23 056 151	24 936 751
Akumuleeritud kulum	0	-5 389 053	-5 389 053
Jääkmaksumus	1 880 600	17 667 098	19 547 698

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 642 154	3 424 777

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on osa Viru väljaku 4 kinnistust, mis sisaldab kaupluste ja parkla pindasid. Kinnisvara renditulu on toodud lisas 8 ja 12. Kinnisvara haldamisega seotud kulud on esitatud lisas 13.

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek seoses pangalaenu summas 24,9 miljonit eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2011		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
31.12.2012		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja seda ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	3 642 154	3 424 777
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	3 765 259	3 585 088
1-5 aasta jooksul	15 406 917	9 040 684
Üle 5 aasta	11 976 828	5 545 354
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 547 698	19 896 058
Kokku	19 547 698	19 896 058

Ettevõtte rendib välja lisa 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2013 kuni 2021.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	14 802 500	1 910 000	12 892 500	0
Pikaajalised laenud kokku	14 802 500	1 910 000	12 892 500	0
Laenukohustused kokku	14 802 500	1 910 000	12 892 500	0
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	16 712 500	1 910 000	14 802 500	0
Pikaajalised laenud kokku	16 712 500	1 910 000	14 802 500	0
Laenukohustused kokku	16 712 500	1 910 000	14 802 500	0

Võetud laenu alusvaluutaks on euro. Laenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga, millel lisandub 1,75%. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule (kajastatud kinnisvarainvesteeringuna) väärtusega 24,9 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2012 seisuga on 19,5 miljonit eurot (lisa 6).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	59 731	59 731		
Maksuvõlad	55 189	55 189		
Muud võlad	49 941	49 941		
Intressivõlad	49 941	49 941		
Saadud ettemaksed	340 278	340 278		
Muud saadud ettemaksed	340 278	340 278		
Kokku võlad ja ettemaksed	505 139	505 139		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	14 822	14 822		
Maksuvõlad	54 205	54 205		
Muud võlad	120 364	120 364		
Intressivõlad	120 364	120 364		
Saadud ettemaksed	289 837	289 837		
Muud saadud ettemaksed	289 837	289 837		
Kokku võlad ja ettemaksed	479 228	479 228		

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	64 000	64 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast.

Ettevõtte aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

Pontos Baltic AS 75 000 aktsiat

Harmaron OÜ 25 000 aktsiat.

Aruandeaastal maksis ettevõtte dividende 909 000 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.12 moodustas 5 115 377 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 1 074 229eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 4 041 148 eurot.

Ettevõtte plaanib maksta dividende 2013. majandusaasta jooksul summas 950 000 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 642 154	3 424 777
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 642 154	3 424 777
Kokku müügitulu	3 642 154	3 424 777
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	3 642 154	3 424 777
Kokku müügitulu	3 642 154	3 424 777

Lisainformatsioon renditulude kohta on ära toodud lisas 8.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	79 752	79 140
Riiklikud ja kohalikud maksud	64 526	38 742
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	155 442	88 442
Juriidilised kulud	8 708	48 784
Muud	47 106	77 033
Kokku mitmesugused tegevuskulud	355 534	332 141

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2012. aastal ei olnud ASil Viru Center töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ega nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-396 649	-550 505
Muud finantstulud ja -kulud	3 505	3 248
Kokku finantstulud ja -kulud	-393 144	-547 257

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Pontos Baltic
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Pontos Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	41 816	4 832

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	300 000	300 000
Sidusettevõtjad	161 336	20 607	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 752	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	94 906	20 103	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 140	0	0	0

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

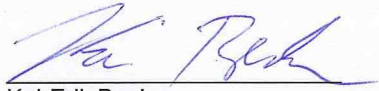
- AS Pontos Baltic (75%), Harmaron OÜ (25%), aktsionärid ja nende omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

2013. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2012 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame AS-i Viru Center 2012. a majandusaasta aruande:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kai Becker', written over a horizontal line.

Kai-Erik Becker
Juhatuse liige

02. aprill 2013. a

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Monika Pärnpuu	Sisestaja	02.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012 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 2012 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

3. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	03.04.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	03.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 085 108
Kokku	5 115 377
Jaotamine	
Dividendideks	950 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 165 377
Kokku	5 115 377

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 030 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 085 108
Kokku	5 115 377
Jaotamine	
Dividendideks	950 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 165 377
Kokku	5 115 377

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3642154	100.00%	Jah

Sidevahendid

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