

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** AS Viru Keskus

**registrikood:** 10932986

**tänavatalu nimi,** Viru väljak 4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 6101400

**faks:** +372 6101401

**e-posti aadress:** info@virukeskus.com

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 5  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Raha                             | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 5 Kasutusrent                      | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 12 |
| Lisa 7 Aktsiakapital                    | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                        | 13 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 13 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 13 |
| Lisa 11 Finantstulud ja -kulud          | 14 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                | 14 |
| Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva   | 15 |

## Tegevusaruanne

AS'i Viru Keskus põhitegevusalaks on kaubanduskeskuse igapäevase majandustegevuse korraldamine lähtuvalt AS Viru Keskus nõukogu poolt 08.oktoobril 2010 kinnitatud äristrateegiast aastateks 2010-2015

### Tulud, kulud ja kasum

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

### Personal

Aktiaseltsis töötab 4 inimest. Kokku maksti 2012.aastal töötasudeks 145 721 eurot (2011.aastal 149 326 eurot). Kui juhatuse liiget ei valita järgnevaks perioodiks, siis on tal õigus hüvitisele 12 kuu põhitasu ulatuses.

### Tegevus majandusaastal

Viru Keskust külastas 2012.aastal 10,9 miljonit inimest. Keskmise külastajate arv oli 29 805 inimest päevas. 2011.aastal olid need näitajad vastavalt 10,9 miljonit ja 30 099 inimest. Kokku sooritati 9,2 miljonit ostu (2011.aastal 9,3 miljonit), keskuse käibeks kujunes 2012.aastal 124,8 miljonit eurot (2011.aastal 117,4 miljonit eurot). Keskuse omanikettevõtete üüritulu oli 9,235 miljonit eurot (2011.aastal oli see 8,624 miljonit eurot), mis on 7,1 % rohkem, kui 2011.aastal.

| Peamised finantssuhtarvud | 2012      | 2011      |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu                 | 2 869 283 | 2 622 851 |
| Tulu kasv                 | +9,4%     | +6,2%     |

### Turundustegevus

2012. aasta põhilised turundustegevused olid igakuise siselehe avaldamine, pidev suhtekorralduslik kommunikatsioon, pidev suhtlus sotsiaalmeedia kaudu, reklaamsündmuste ja kampaaniate korraldamine, regulaarsed nõupidamised reklaaminõukoguga ja üürnike üldkoosolekud. Samuti sisekonkursside korraldamine („Parim teeninduspunkt 2012”, „Parim ostukeskkond 2012”), turu-uuringud, Viru Keskuse uue veebisaidi avamine jne.

2012. aasta kampaaniakava koostati vastavalt Reklaaminõukogu ettepanekutele. Kaks korda aastas toimusid hooajalised müügikampaaniad, kevad- ja sügishooaja kommunikatsioonid ja moesündmused FIBIT, viidi läbi kampaania „Keha ja vaim”, ilupiirkonna reklaamikampaania ja jõulukampaania.

Kogu aasta jooksul toimus rohkelt erinevaid reklaami-, kultuuri- ja moesündmusi. Üks 2012. aasta tähtsündmusi oli Tallinna Muusikanädala läbiviimine Viru Keskuses. Põhjamaade suurima muusikafestivali raames korraldati Viru Keskuse aatriumis mitmeid tasuta kontserte, lisaks toimus ka kuulsa ja armastatud bändi Ewert & The Two Dragons kontsert. Tallinna Muusikanädala sündmuste kommunikatsioon leidis Viru Keskuse klientide hulgas väga sooja vastuvõtu ja seda kajastati laialdaselt erinevates meediakanalites. Eelmise aasta teiseks märkimisväärseks ja enneolematuks sündmuseks oli vormel 1 auto ning noore ja andeka Eesti rallisõitja Kevin Korjuse esitlemine Viru Keskuses vaid mõni päev enne moesündmust FIBIT. FIBITi areng pakkus samuti suurt rõõmu, näidates moehuvilisele publikule, et Viru Keskus on endiselt rajaleidja ja trendilooja, pakub publikule pidevaid uuendusi sündmuste organiseerimisel ning on jätkuvalt inspiratsiooni allikas.

Proaktiivne ja pidev panustamine meediakommunikatsioonile tagas eelmisel aastal juhtiva koha meediakajastustes.

### Haldus-ja hooldustegevus

Üldkulude eelarve oli 2012. aastal pingeline, kuna hinnatõusud (elektri ja võrguteenuse tariifid) olid suuremad, kui eelarvet koostades ette nähti. Küttekulude eelarves nähti ette hinnatõus 2,5%, aga tegelikult tõusid hinnad aasta alguses 7,1% ja järgmine hinnatõus oli alates 1. septembrist, andes kokku 13% hinnatõusu võrreldes 2011. aasta lõpuga.)

Üldkulude vähendamiseks tehti 2012. aastal järgmist:

- rajati koristamisaege valgustuse süsteem ning üldvalgustuse kasutamine enne keskuse avamist ja pärast selle sulgemist on viidud miinimumini;
- analüüsiti ja optimeeriti kütteperioodi graafikuid ja temperatuure;
- elektrikulude vähendamiseks optimeeriti ventilatsiooniseadmete töögraafikuid (s.t tööaeg vähendati miinimumini).
- Investeeriti Viru Väljaku Arenduse AS reaktiivvõimsuse kompensatsiooniseadmetesse.

### Koostöö üürnike omavalitsusorganitega

Peeti regulaarseid koosolekuid Reklaaminõukogu ja Üürnike Esinduse juhatusega ning samuti üürnike üldkoosolekuid. Üürnike Esinduse juhatus pidas eriti oluliseks keskuse arendusprojekte, osales aktiivselt mitmesuguste projektide hindamisel ja finantseerimise korraldamisel (teenindustaseme tõstmine, teenindajate koolitamine, parima teeninduskoha ja parima ostukeskkonna konkursi korraldamine). Juhatus otsustas jätkata 2013. aastal teenindajate testimist veebipõhise koolitussüsteemiga WebTrainer ning rahastada seda tegevust reklaamifondist. Üürnike Esinduse juhatus – oluliste otsuste rakendamine 2013. aastal:

- riskida ja osta elektrit fikseeritud hinnaga 70% ulatuses ning ülejäänud osa turuhinnaga;
- korraldada konkurss „Parim teenindaja 2013” (individuaalselt) ja kinnitada põhikiri.

**Tegevuskavad 2013.aastaks**

2013. aastal on Viru Keskuse põhiülesanne kindlustada üürnike käive ning hoida aktiivse turundustegevuse abil külastatavuse taset. Samuti on tähtis luua konkurentsivõimeline üürnike kooslus 2013. ja 2014. aastal lõppevate üürilepingute uuendamise kaudu.

Elektri- ja küttehindade progresseeruva tõusu tõttu on Viru Keskusele tähtis pidevalt otsida võimalusi neid ressursse veelgi ökonoomsemalt kasutada. Oluline on leida lahendus Viru Keskuse uuendamiseks, kaasajastamiseks ja sisekujunduse kliendisõbralikumaks muutmiseks 2014. aastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                 |                |                |         |
| Käibevara                             |                |                |         |
| Raha                                  | 82 264         | 177 084        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 500 514        | 414 687        | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>582 778</b> | <b>591 771</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>582 778</b> | <b>591 771</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                |                |         |
| Kohustused                            |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused               |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 556 778        | 565 771        | 4,6     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>556 778</b> | <b>565 771</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>556 778</b> | <b>565 771</b> |         |
| Omakapital                            |                |                |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses            | 26 000         | 26 000         | 7       |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>26 000</b>  | <b>26 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>582 778</b> | <b>591 771</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012       | 2011       | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 869 283  | 2 622 851  | 8       |
| Muud äritulud                               | 3 341      | 0          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 673 245 | -2 422 220 | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -199 035   | -199 612   | 10      |
| Muud ärikulud                               | 0          | -673       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>344</b> | <b>346</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -344       | -346       | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 344            | 346            |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -85 827        | 17 815         | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -8 993         | 101 695        | 6       |
| Makstud intressid                                     | 0              | -7             |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-94 476</b> | <b>119 849</b> |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                |         |
| Laekunud intressid                                    | 169            | 399            |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>169</b>     | <b>399</b>     |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |         |
| Makstud intressid                                     | -489           | -686           | 11      |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0              | 435            |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-489</b>    | <b>-251</b>    |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-94 796</b> | <b>119 997</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 177 084        | 57 139         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-94 796</b> | <b>119 997</b> |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -24            | -52            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 82 264         | 177 084        | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                                | Kokku  |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------|
|                                            | Aktiivkapital<br>nimiväärtuses |        |
| <b>31.12.2010</b>                          | 25 565                         | 25 565 |
| Muutused muudest omanike<br>sissemaksetest | 435                            | 435    |
| <b>31.12.2011</b>                          | 26 000                         | 26 000 |
| <b>31.12.2012</b>                          | 26 000                         | 26 000 |

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 7.

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### 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 Euroopa Keskpanga valuutakursid. 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. Ostjatel 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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

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 ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

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

**Tulud**

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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    | 82 264        | 177 084        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>82 264</b> | <b>177 084</b> |

**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               | 402 175        | 402 175                           |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 402 175        | 402 175                           |                     |             |
| Muud nõuded                        | 70             | 70                                |                     |             |
| Viitlaekumised                     | 70             | 70                                |                     |             |
| Ettemaksed                         | 9 934          | 9 934                             |                     |             |
| Muud makstud ettemaksed            | 9 934          | 9 934                             |                     |             |
| Nõuded omanike vastu               | 88 335         | 88 335                            |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>500 514</b> | <b>500 514</b>                    |                     |             |
|                                    |                |                                   |                     |             |
|                                    | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 394 827        | 394 827                           |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 394 827        | 394 827                           |                     |             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6 235          | 6 235                             |                     |             |
| Muud nõuded                        | 100            | 100                               |                     |             |
| Viitlaekumised                     | 100            | 100                               |                     |             |
| Ettemaksed                         | 4 403          | 4 403                             |                     |             |
| Muud makstud ettemaksed            | 4 403          | 4 403                             |                     |             |
| Nõuded omanike vastu               | 9 122          | 9 122                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>414 687</b> | <b>414 687</b>                    |                     |             |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012    | 31.12.2011   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 2 180         | 0            | 482           |
| Käibemaks                                     | 3 113         | 6 235        | 0             |
| Üksikisiku tulumaks                           | 3 683         | 0            | 3 537         |
| Sotsiaalmaks                                  | 6 709         | 0            | 6 582         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 386           | 0            | 351           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 326           | 0            | 366           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>16 397</b> | <b>6 235</b> | <b>11 318</b> |

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 300 505    | 250 216    |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 315 390    | 253 154    |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 145 110    | 331 226    |
| Üle 5 aasta                                                             | 0          | 35 365     |

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2012   | 2011   |
|------------------|--------|--------|
| Kasutusrendikulu | 13 076 | 12 909 |

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel mitmeid transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 13 076 eurot.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 304 242        | 304 242                           |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 30 917         | 30 917                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 16 397         | 16 397                            |                     |             | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 34 452         | 34 452                            |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 34 452         | 34 452                            |                     |             |         |
| Võlad omanikele                  | 170 770        | 170 770                           |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>556 778</b> | <b>556 778</b>                    |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 311 477        | 311 477                           |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 44 715         | 44 715                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 11 318         | 11 318                            |                     |             | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 33 717         | 33 717                            |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 33 717         | 33 717                            |                     |             |         |
| Võlad omanikele                  | 164 544        | 164 544                           |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>565 771</b> | <b>565 771</b>                    |                     |             |         |

## Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

|                   | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital     | 26 000     | 26 000     |
| Aktsiate arv (tk) | 40 000     | 40 000     |

Viru Keskus ASi aktsionäride nimekiri:

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

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012             | 2011             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 869 283        | 2 622 851        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 869 283</b> | <b>2 622 851</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 869 283</b> | <b>2 622 851</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Ruumide rent                                | 303 135          | 252 410          |
| Reklaamitulu                                | 654 870          | 633 875          |
| Kinnisvara haldamine                        | 218 103          | 87 958           |
| Haldusteenused                              | 1 693 175        | 1 648 608        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 869 283</b> | <b>2 622 851</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2012              | 2011              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Halduskulud                            | -1 920 522        | -1 719 062        |
| Reklaamikulud                          | -587 924          | -569 993          |
| Kinnisvara haldamisega seotud kulud    | -151 723          | -120 256          |
| Autode kasutusrent                     | -13 076           | -12 909           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-2 673 245</b> | <b>-2 422 220</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2012            | 2011            |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                            | -145 721        | -149 326        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -53 314         | -50 286         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-199 035</b> | <b>-199 612</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>4</b>        | <b>4</b>        |

Ettevõtte juhatuse liikmele maksti tasu 80 159 eurot.

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                        | 2012        | 2011        |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Intressikulud                          | -489        | -693        |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -24         | -52         |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 169         | 399         |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-344</b> | <b>-346</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2012 |            | 31.12.2011 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 43 299     | 84 562     | 4 762      | 88 856     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 45 036     | 86 208     | 4 360      | 75 688     |

| 2012                                                                                                         | Ostud  | Müügid  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 43 946 | 167 297 |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0      | 170 374 |
|                                                                                                              |        |         |
| 2011                                                                                                         | Ostud  | Müügid  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 40 971 | 97 632  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0      | 109 697 |

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

- AS Viru Väljaku Arenduse (51,4%), AS Viru Center (44,9%), AS Pontos Baltic (3,7%) 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 13 Sündmused pärast bilansipäeva**

2013. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2013

**AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANTS VASAR         | Juhatuse liige     | 21.03.2013           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

## 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 arv näitajate 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 arvestuspoliitika 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 AS Viru Keskus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

21. märts 2013

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Keskus (registrikood: 10932986) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR KIIGEMÄGI     | Vandeaudiitor      | 21.03.2013           |
| URMO KALLAKAS      | Vandeaudiitor      | 21.03.2013           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2869283         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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