

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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.fi

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 Intressikulud	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 3,8 miljonit eurot ja 2,2 miljonit eurot. 2012. aastal oli renditulu 3,6 miljonit eurot ja puhaskasum 2,1 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 2013 töölepingu alusel töötajaid. Juhtkonnale tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	581 511	751 915	2
Nõuded ja ettemaksed	120 161	160 475	3
Kokku käibevara	701 672	912 390	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	11 674	11 674	5
Kinnisvarainvesteeringud	19 082 765	19 547 698	6
Materiaalne põhivara	21 645	21 645	7
Kokku põhivara	19 116 084	19 581 017	
Kokku varad	19 817 756	20 493 407	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 910 000	1 910 000	9
Võlad ja ettemaksed	535 358	505 139	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	2 445 358	2 415 139	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 982 500	12 892 500	9
Kokku pikaajalised kohustused	10 982 500	12 892 500	
Kokku kohustused	13 427 858	15 307 639	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	64 000	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 165 377	3 030 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 154 130	2 085 108	
Kokku omakapital	6 389 898	5 185 768	
Kokku kohustused ja omakapital	19 817 756	20 493 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 810 302	3 642 154	8,12
Mitmesugused tegevuskulud	-463 167	-355 534	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-609 603	-565 215	6
Muud ärikulud	-58 344	-1 520	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 679 188	2 719 885	
Intressikulud	-273 169	-396 649	15
Muud finantstulud ja -kulud	643	3 505	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 406 662	2 326 741	
Tulumaks	-252 532	-241 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 154 130	2 085 108	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 679 188	2 719 885	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	609 603	565 215	6
Kokku korrigeerimised	609 603	565 215	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 314	-64 983	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	37 014	96 334	10
Laekunud intressid	643	3 505	
Kokku rahavood äritegevusest	3 366 762	3 319 956	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-144 670	-216 855	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-144 670	-216 855	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	300 000	16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 910 000	-2 210 000	9,16
Makstud intressid	-279 964	-467 072	10,15
Makstud dividendid	-950 000	-909 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-252 532	-241 633	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 392 496	-3 527 705	
Kokku rahavood	-170 404	-424 604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	751 915	1 176 519	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-170 404	-424 604	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	581 511	751 915	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 154 130	2 154 130
Makstud dividendid	0	0	-950 000	-950 000
31.12.2013	64 000	6 391	6 319 507	6 389 898

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mille 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 osapoolale 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. Ostjatelt laekumata arved on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses 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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 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.

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.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

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 kaasnedä dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	581 511	751 915

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	92 660	92 660
Ostjatelt laekumata arved	92 660	92 660
Muud nõuded	27 501	27 501
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 161	120 161
	31.12.2012	12 kuu jooksul
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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	63 156	55 189
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	63 156	55 189

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2011	11 674	11 674
31.12.2012	11 674	11 674
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	11 674	11 674
31.12.2013	11 674	11 674

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (44,9%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2013. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Kokku		
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	144 670	144 670
Amortisatsioonikulu	0	-609 603	-609 603
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 880 600	23 200 821	25 081 421
Akumuleeritud kulum	0	-5 998 656	-5 998 656
Jääkmaksumus	1 880 600	17 202 165	19 082 765

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 810 302	3 642 154

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.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil (vaata lisa 1), kuna juhtkonna hinnangul oleks õiglase väärtuse leidmine 31.12.2013 seisuga olnud ebamõistlikult kulukas ja pingutust nõudev võrreldes kasuga, mida aruande lugeja sellest infost saaks. Ettevõtte kitsas omanikering ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks õiglasest väärtusest. Lisaks puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta – ettevõtte puuduvad kohustused finantsinstitutsioonide ees.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
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
31.12.2013		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	21 645	21 645

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja seda ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	3 810 302	3 642 154

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	3 881 870	3 765 259
1-5 aasta jooksul	17 511 373	15 406 917
Üle 5 aasta	9 451 171	11 976 828
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 082 765	19 547 698
Kokku	19 082 765	19 547 698

Ettevõtte rendib välja lisas 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2014 kuni 2021.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	12 892 500	1 910 000	10 982 500	0
Pikaajalised laenud kokku	12 892 500	1 910 000	10 982 500	0
Laenukohustused kokku	12 892 500	1 910 000	10 982 500	0
	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

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 31.12.2013 seisuga on 19,1 miljonit eurot (lisa 6).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	43 116	43 116		
Maksuvõlad	63 156	63 156		
Muud võlad	43 145	43 145		
Intressivõlad	43 145	43 145		
Saadud ettemaksed	385 941	385 941		
Muud saadud ettemaksed	385 941	385 941		
Kokku võlad ja ettemaksed	535 358	535 358		

	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		

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 950 000 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.13 moodustas 6 319 507 eurot. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 1 327 096 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 4 992 411 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 810 302	3 642 154
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 810 302	3 642 154
Kokku müügitulu	3 810 302	3 642 154
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	3 810 302	3 642 154
Kokku müügitulu	3 810 302	3 642 154

Lisainformatsioon renditulude kohta on ära toodud lisas 8.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	82 428	79 752
Riiklikud ja kohalikud maksud	64 526	64 526
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	261 894	155 442
Juriidilised kulud	15 329	8 708
Muud	38 990	47 106
Kokku mitmesugused tegevuskulud	463 167	355 534

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. aastal ei olnud ASil Viru Center töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ega nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-273 169	-396 649
Kokku intressikulud	-273 169	-396 649

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	452	29 525	0	41 816

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	263 888	21 091	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82 428	0	0	0
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	2 313	0	300 000	300 000
Sidusettevõtjad	161 336	20 607	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 752	0	0	0

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 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

2014. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2013 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame AS-i Viru Center 2013. a majandusaasta aruande:

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

Kai-Erik Becker
Juhatuse liige

31. märts 2014. a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 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 2013 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

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

7. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	07.04.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	07.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 165 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 154 130
Kokku	6 319 507

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 165 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 154 130
Kokku	6 319 507

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3810302	100.00%	Jah

Sidevahendid

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