

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Aktsiakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

ASil Viru Center enamusaksionär 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 3,4 miljonit eurot ja 1,8 miljonit eurot. 2010. aastal oli renditulu 3,5 miljonit eurot ja puhaskasum 1,3 miljonit eurot.

Juhtimine

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

Töötajad

ASil Viru Center ei olnud aastal 2011 töölepingu alusel töötajaid. Juhtkonnale tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 176 519	1 348 737	2
Nõuded ja ettemaksed	95 492	117 598	3
Kokku käibevara	1 272 011	1 466 335	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	11 674	11 478	5
Kinnisvarainvesteeringud	19 896 058	20 427 210	6
Materiaalne põhivara	21 645	21 645	7
Kokku põhivara	19 929 377	20 460 333	
Kokku varad	21 201 388	21 926 668	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 910 000	1 910 000	9
Võlad ja ettemaksed	479 228	466 263	4,10
Kokku lühiajalised kohustused	2 389 228	2 376 263	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 802 500	16 712 500	9
Kokku pikaajalised kohustused	14 802 500	16 712 500	
Kokku kohustused	17 191 728	19 088 763	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	64 000	63 912	11
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 603	1 470 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 819 666	1 297 064	
Kokku omakapital	4 009 660	2 837 905	
Kokku kohustused ja omakapital	21 201 388	21 926 668	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	3 424 777	3 509 253	8,12
Muud äritulud	0	571 582	
Mitmesugused tegevuskulud	-332 141	-289 286	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-553 071	-556 321	6
Muud ärikulud	-389	-27	
Ärikasum (kahjum)	2 539 176	3 235 201	
Finantstulud ja -kulud	-547 257	-468 574	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 991 919	2 766 627	
Tulumaks	-172 253	-1 469 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 819 666	1 297 064	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 539 176	3 235 201	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	553 071	556 321	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-571 582	
Muud korrigeerimised	0	-900	
Kokku korrigeerimised	553 071	-16 161	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 106	89 662	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 295	21 315	10
Laekunud intressid	3 248	10 005	15
Kokku rahavood äritegevusest	3 120 896	3 340 022	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 919	-194 451	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 300 000	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-195	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 114	4 105 549	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	19 100 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 910 000	-18 345 345	9
Makstud intressid	-540 835	-585 247	10,15
Laekunud aktsiate või osade emitteerimisest	88	0	
Makstud dividendid	-648 000	-5 528 358	
Makstud ettevõtte tulumaks	-172 253	-1 469 563	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 845	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 271 000	-6 826 668	
Kokku rahavood	-172 218	618 903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 348 737	729 834	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-172 218	618 903	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 176 519	1 348 737	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	63 912	6 391	6 998 896	7 069 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 297 064	1 297 064
Makstud dividendid	0	0	-5 528 358	-5 528 358
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

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Viru Center 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Viru Center AS sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

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 õiglase 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. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna 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 õiglase 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.

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:

Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita;

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, määraates 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.

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 rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

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

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

Maksustamine

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 õiglasel väärtusel. 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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	975 565	12
Tähtajalised hoiused	200 954	1 348 725
Kokku raha	1 176 519	1 348 737

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	81 233	109 131
Muud nõuded	14 259	8 467
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 492	117 598

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	54 205	51 584
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54 205	51 584

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11 674	11 478
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	11 674	11 478

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus (44,9%), kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003-2011. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub. AS Viru Keskuse aktsiakapitali tehti sissemakse summas 196 eurot seoses Eesti kroonidest eurodesse ümberarvestamisel vajalikuks osutunud aktsiakapitali suurendamisega. Suurendamine oli vajalik, et saavutada äriseadustikus kehtestatud aktsia täiskordsuse nõue.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 880 600	26 351 344	28 231 944
Akumuleeritud kulum	0	-3 714 446	-3 714 446
Jääkmaksumus	1 880 600	22 636 898	24 517 498
Ostud ja parendused	0	194 451	194 451
Müügid	0	-3 728 418	-3 728 418
Amortisatsioonikulu	0	-556 321	-556 321
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 424 777	3 509 253

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.

Ettevõtte müüs 2010. aastal hotelliruumid, mida seni oli renditud, ASile Hotell Viru. Müügist teeniti kasumit 0,57 miljonit eurot.

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	21 645	21 645
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	21 645	21 645
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

Muu materiaalne põhivara koosneb kunstiväärtustest ja seda ei amortiseerita.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	3 424 777	3 509 253
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	3 585 088	3 408 117
1-5 aasta jooksul	9 040 684	12 214 534
Üle 5 aasta	5 545 354	2 719 470
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 896 058	20 427 210
Kokku	19 896 058	20 427 210

Ettevõtte rendib välja lisa 6 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2011 kuni 2021.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	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	
Laenukohustused kokku	16 712 500	1 910 000	14 802 500	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	18 622 500	1 910 000	16 712 500	0
Pikaajalised laenud kokku	18 622 500	1 910 000	16 712 500	0
Laenukohustused kokku	18 622 500	1 910 000	16 712 500	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 kinnisvara investeeringuna) väärtusega 24,9 miljonit eurot. Kinnistu bilansiline maksumus 31.12.2011 seisuga on 19,9 miljonit eurot (lisa 6).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 822	59 453	
Maksuvõlad	54 205	51 584	4
Muud võlad	120 364	110 695	
Intressivõlad	120 364	110 695	
Saadud ettemaksed	289 837	244 532	
Kokku võlad ja ettemaksed	479 228	466 264	

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	64 000	63 912
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.

Ettevõtte aktsiakapitali tehti sissemakse summas 88 eurot seoses Eesti kroonidest eurodesse ümberarvestamisel vajalikuks osutunud aktsiakapitali suurendamisega. Suurendamine oli vajalik, et saavutada äriseadustikus kehtestatud aktsia täiskordsuse nõue.

Aruandeaastal maksis ettevõtte dividende 648 000 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.11 moodustas 3 939 269 eurot.

Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 827 247 eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 3 112 022 eurot.

Ettevõtte plaanib maksta dividende 2012. majandusaasta jooksul summas 909 000 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 424 777	3 509 253
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 424 777	3 509 253
Kokku müügitulu	3 424 777	3 509 253
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	3 424 777	3 509 253
Muu müügitulu	0	0
Kokku müügitulu	3 424 777	3 509 253

Lisainformatsioon renditulude kohta on ära toodud lisas 8.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	79 140	78 540
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 742	48 193
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	88 442	76 506
Juriidilised kulud	48 784	30 573
Muud	77 033	55 474
Kokku mitmesugused tegevuskulud	332 141	289 286

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2011. aastal ei olnud ASil Viru Center töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ega nõukogu liikmed tasusid ei saanud.

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-550 505	-477 678
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-900
Muud finantstulud ja -kulud	3 248	10 005
Kokku finantstulud ja -kulud	-547 257	-468 573

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	4 832	0	36 652
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	78 540	0
Sidusettevõtjad	94 906	20 103	63 940	19 613
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79 140	0	0	4 553 277

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 (endine Hotelco AS)(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

2012. aastal ei ole toimunud olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi.

Aruande digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAI-ERIK BECKER	The member of the management board	16.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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 Center finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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

16. märts 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Viru Center (registrikood: 10890408) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.03.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	16.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 819 666
Kokku	3 939 269
Jaotamine	
Dividendideks	909 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 030 269
Kokku	3 939 269

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 119 603
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 819 666
Kokku	3 939 269
Jaotamine	
Dividendideks	909 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 030 269
Kokku	3 939 269

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3424777	100.00%	Jah

Sidevahendid

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