

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

09-06-2009

335317

Sirje Mägi

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2008
Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Ärinimi: AS Viru Center
Äriregistrikood: 10890408

Aadress: Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Harjumaa
Telefon: 372 6 101 300
Faks: 372 6 101 304
Elektronpost: info@pontos.ee
Kodulehekülg: www.pontos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
 Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Maksuvõlad	12
Lisa 6. Kasutusrent	13
Lisa 7. Lühiajalised kohustused	13
Lisa 8. Aktsiakapital ja reservid	13
Lisa 9. Müügitulu	14
Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11. Intressikulud	14
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused	14
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	14
 Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	16
 Audiitori järeldusotsus	17
 Kasumi jaotamise ettepanek	18
 Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	19
 Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes	20

Tegevusaruanne

ASi Viru Center enamusaktsionär on Soomes resideeruv Pontos Grupp. Ettevõtte põhitegevus on seotud Viru Keskuse pindade väljarentimisega. 2008. aasta oli ettevõttele edukas, kuna kõik keskuse pinnad olid välja renditud.

ASile Viru Center kuulub 44,9% sidusettevõtte AS Viru Keskus aktsiatest. ASi Viru Keskus põhitegevuseks on kaubanduskeskuse opereerimine. Kokkuleppe kohaselt hüvitas AS Viru Center 2008. aastal ASi Viru Keskus tegevuskulusid vastavalt oma osale sidusettevõttes.

Äritulud ja ärikasum

Aruandeaasta renditulu ja puhaskasum olid vastavalt 60,0 miljonit krooni ja 29,8 miljonit krooni.

Juhtimine

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

Töötajad

2008. aastal ei olnud ASil Viru Center töölepingu alusel töötajaid. Juhatuse ega nõukogu liikmed tasusid ei saanud.



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

ASi Viru Center juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ASi Viru Center finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teada olevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Viru Center on jätkuvalt tegutsev.

20. märts 2009



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
A.R. kirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....20.03.09.....
Signature/allkiri.....
KRM3, Tallinn

Bilanss**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		3 172 638	30 378 049
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		392 845	1 259 539
Muud lühiajalised nõuded	13	6 455	981 053
Ettemaksed teenuste eest		85 535	86 541
Kokku		484 835	2 327 133
Käibevara kokku		3 657 473	32 705 182

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtte aktsiad	3	179 600	179 600
Kinnisvarainvesteeringud	4	392 996 183	398 731 220
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	2	28 868	183 848
Põhivara kokku		393 204 651	399 094 668
VARAD KOKKU		396 862 124	431 799 850

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2008	31.12.2007
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	7,13	316 510 836	274 265 016
Kokku		316 510 836	274 265 016
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		56 406	72 498
Maksuvõlad	2	39 507	226 133
Muud võlad	13	833 756	970 822
Saadud ettemaksed		2 969 578	3 709 145
Kokku		3 899 247	4 978 598
Lühiajalised kohustused kokku		320 410 083	279 243 614
Kohustused kokku		320 410 083	279 243 614
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital		1 000 000	1 000 000
Ülekurss		0	106 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide kasum		45 456 236	23 231 809
Aruandeaasta kasum		29 895 805	22 224 427
Omakapital kokku		76 452 041	152 556 236
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		396 862 124	431 799 850

Not for identification purposes only

Ärki kasutada identifitseerimiseks

Periood..... 2008.09

Signatuur/Allkiri.....

25.12.2008, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Äritulud			
Renditulu	6,9	60 040 992	57 514 450
Muu äritulu		203 320	158 134
Kokku äritulud		60 244 312	57 672 584
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	10	4 694 525	4 435 460
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 363 015	9 220 296
Kokku ärikulud		14 057 540	13 655 756
Ärikasum		46 186 772	44 016 828
Finantstulud			
Muud finantstulud		2 038 149	1 253 561
Finantskulud			
Intressikulud	11	18 317 257	16 540 480
Kahjum valuutakursi muutustest		11 858	18 302
Kokku finantstulud ja -kulud		18 329 116	16 558 782
Tulumaks		0	6 487 180
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		29 895 805	22 224 427

Intended for identification purposes only

/ Määratud identifitseerimiseks

 Koostaja/koostaja... 2008.09...
 Allkiri/allkiri...

KAS/AS, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		46 186 772	44 016 828
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 363 015	9 220 296
Kahjum valuutakursi muutustest		-11 858	-18 302
Äritegevusega seoud nõuete ja ettemaksete muutus		1 997 279	121 361
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 079 352	-205 782
Makstud intressid	11	-18 317 257	-16 540 480
Makstud ettevõtte tulumaksu		0	-6 487 180
Kokku rahavood äritegevusest		38 138 598	30 106 741
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus, ettemaksed põhivara eest		-3 627 978	-779 238
Saadud intressid		2 038 149	1 253 561
Antud laenud		0	-23 469 900
Antud laenude tagasimaksed		0	23 469 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 589 829	474 323
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksmine		-2 000 000	0
Saadud laenud		44 245 821	0
Makstud dividende		0	-23 000 000
Omakapitali vähendamine		-106 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-63 754 179	-23 000 000
RAHAVOOD KOKKU		-27 205 410	7 581 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		30 378 049	22 796 985
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-27 205 411	7 581 064
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 172 638	30 378 049

Intended for identification purposes only
 ARA peetud identifitseerimiseks
 Periood alguses.....2008.09
 Olgemur/AS/RA.....
 AS/CS, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Aksiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	1 000 000	106 000 000	100 000	46 231 809	153 331 808
Tasutud dividende	0	0	0	-23 000 000	-23 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	22 224 427	22 224 427
Saldo 31.12.2007	1 000 000	106 000 000	100 000	45 456 236	152 556 236
Omakapitali suurendamine	106 000 000	-106 000 000	0	0	0
Omakapitali vähendamine	-106 000 000	0	0	0	-106 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	29 895 804	29 895 804
Saldo 31.12.2008	1 000 000	0	100 000	75 352 040	76 452 041

Intended for identification purposes only
 Kõikidele identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....2009.09.....
 Signature/Allkiri.....
 K. L. O. O., Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

ASi Viru Center 2008. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ostjate vastu

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.

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 tüdarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse investeeringute summat sidusettevõtete kasumi või kahjumi investorile kuuluva osaga.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit ja alljärgnevaid määrasid:

Kinnisvarainvesteering	Kasulik eluiga
Maa ja kunstiväärtused	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	25-50 aastat

Intended for identification purposes only
 Kinnisvarainvesteeringud
 Date: 20.03.09
 Signature: [Handwritten Signature]
 E-koostaja, Tallinn

Juhtkond hindab perioodiliselt kinnisvarainvesteeringutele määratud kasulike eluigade asjakohasust. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel. Juhul, kui kinnisvarainvesteering koosneb üksteisest eristatavatest 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.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse ja mis edaspidi jääb ettevõttele kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse lõpetamata kinnisvarainvesteeringuna kuni selle valmimiseni. Lõpetamata kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Kõik kinnisvarainvesteeringu ehitamise ja arendamisega otseselt seotud kulud kapitaliseeritakse.

Kui kinnisvarainvesteeringu valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel välja renditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel välja renditud 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.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2009 määraga 21/79 netodividendina välja makstud summast. Dividendidelt arvestatud 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 12.

Not for verification purposes only

Chickensal International

20.03.09

Signature

E. J. J. J. J.

Tulude arvestus

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.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

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

Majanduskeskkonna ebakindlus

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Intended for identification purposes only

Arvutuseliseks kasutamiseks

Perioodid: 2008.09

Arvutuseliseks kasutamiseks

Koostaja, Tallinn

Lisa 2. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Lõpetamata ehitus, ettemaksed
Soetusmaksumus	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	183 848
Soetamine	41 200
Kandmine kuluks	-196 180
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	28 868

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiate arv	17 960	17 960
Osalus %	44,9	44,9
Bilansiline maksumus	179 600	179 600

Sidusettevõtte näitajad seisuga 31.12.2008

Varad kokku	6 832 650
Kohustused kokku	6 432 650
Aktsiakapital	400 000
Omakapital kokku	400 000
Investeeriija osa omakapitalist	44,9%

ASi Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus, kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003. - 2008. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Maa	Hoone	Terrass	Kokku
Soetusmaksumus				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	29 425 000	408 426 538	0	437 851 538
Soetamine	0	0	3 627 978	3 627 978
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2008	29 425 000	408 426 538	3 627 978	441 479 516

Akumuleeritud kulum ja allahindlused

Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	39 120 318	0	39 120 318
Põhivara kulum ja väärtuse langus 2008	0	9 272 316	90 699	9 363 015
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2008	0	48 392 634	90 699	48 483 333

Jääkväärtus

Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	29 425 000	369 306 220	0	398 731 220
Jääkväärtus seisuga 31.12.2008	29 425 000	360 033 904	3 537 279	392 996 183

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on osa Viru väljak 4 kinnistust, mis sisaldab hotelli, kaupluste ja parkla pindasid. Kinnisvarainvesteeringu renditulud on toodud lisa 6. Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud on esitatud lisa 10.

Bilansipäeval viidi läbi kinnisvara bilansilise maksumuse hindamiseks vara kaetava väärtuse test, kasutades eeldatavate tulevikus saadavate rahavoogude diskonteerimise meetodit. Finantstulemuste prognoosimisel võeti arvesse kehtivad rendilepingud ning sellest tulenev keskmiselt 2,5% renditulude kasv järgnevatel aastatel. Kinnisvara hindamisel kasutati 10,0% diskontomäära. Testi tulemusena leiti, et kinnisvara kaetav väärtus on suurem kui bilansiline maksumus ning firma väärtust alla hindama ei pea.

Lisa 5. Maksuvõlad

(kroonides)	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	39 507	226 133
Kokku	39 507	226 133

AS Viru Center
 20.06.09
 AS Viru Center
 AS Viru Center

Lisa 6. Kasutusrent

Ettevõtte rendib välja lisas 4 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2010 kuni 2017. Aruandeaasta renditulu on 60,0 miljonit krooni. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	43,4 miljonit krooni
1 - 5 aastat	137,6 miljonit krooni
üle 5 aasta	36,2 miljonit krooni

Rendilepingute alusvaluutaks on euro.

Kaubanduspindade rendilepingute tagatiseks maksavad rentnikud rendileandjale tagatisraha, esitavad panga garantii või emattevõtte garantii. Tagatisraha kajastub bilansis seisuga 31.12.2008 lühiajalise kohustusena summas 991 007 krooni. Panga ja emattevõtete garantiisid on rendileandjale seisuga 31.12.2008 esitatud summas 16,65 miljonit krooni. Kaubanduspindade rentnike kohustus on kindlustada ruum ning ruumis asuv vara. Rendileandja tagastab rentniku tagatisraha pärast lepingu lõppemist või juhul, kui rentnik esitab panga või emattevõtte garantii.

Hotelli ruumide rendileping sisaldab optsiooni, mille alusel on rendilevõtjal võimalus peale viie aasta möödumist osta renditav kinnistu osa maksumusega mitte vähem kui 67,3 miljonit krooni. Juhul, kui optsiooni ei kasutata, kehtib leping 2017. aastani. 2008. majandusaasta aruande koostamise ajaks ei ole optsiooni kohta notariaalset lepingut sõlmitud. Hotelli hoone ja seal sees oleva sisustuse kindlustamise kohustus on rentnikul.

Vt ka lisa 9.

Lisa 7. Lühiajalised kohustused

	Lühiajalised kohustused	Alusvaluuta
Saldo 31.12.2007	274 265 016	EUR
Saldo 31.12.2008	316 510 836	EUR

AS Viru Center on saanud laenu kontserniettevõttelt intressimääraga 3 kuu euribor + marginaal 1,85%. Laenu peab tagasi maksma laenaja esimesel nõudmisel.

Vt ka lisa 13.

Lisa 8. Aktsiakapital ja reservid
(kroonides)

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital
Saldo 31.12.2007	1 000 000	106 000 000	100 000
Saldo 31.12.2008	1 000 000	0	100 000

ASi Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast, mille nominaalväärtus on 10 krooni. Aruandeaastal suurendati aktsiakapitali fondi emissiooniga ülekursi arvelt 107 000 000 kroonini, väljastati 10 600 000 uut aktsiat, millele järgnes aktsiakapitali vähendamine 10 600 000 aktsia tühistamise teel 1 000 000 kroonini ning tehti väljamakseid aktsionäridele. Põhikirja kohaselt on ASi Viru Center miinimumkapital 400 000 krooni ja maksimumkapital 1 600 000 krooni.

ASi Viru Center aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

Pontos Oy	75 000 aktsiat
Harmaron OÜ	25 000 aktsiat

Intended for identification purposes only
 ASi Viru Center
 Date: 20.03.09
 Signature: *Kau*
 12.03.2009

Lisa 9. Müügitulu
(kroonides)

	2008	2007
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	60 040 992	57 514 450
Muu müük	203 320	158 134
Kokku	60 244 312	57 672 584

Vt ka lisa 6.

Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2008	2007
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	969 440	554 847
Juhtimiskulud	1 627 246	1 877 592
Muud kulud	2 097 839	2 003 021
Kokku	4 694 525	4 435 460

Lisa 11. Intressikulud
(kroonides)

	2008	2007
Laenuintressid kontserni ettevõtetele	18 317 257	16 540 480
Kokku	18 317 257	16 540 480

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 75 352 041 krooni. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 15 823 929 krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 59 528 112 krooni.

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

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

- emaettevõtte Pontos Oy ning tema omanikud;
- Pontos Gruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada otsest mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

AS Viru Center on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud
(kroonides)

Osapoolle kirjeldus	2008	2007
Grupi emaettevõtte	1 627 246	1 877 592
Sidusettevõtte	1 289 294	1 612 301
Pontos Grupi ettevõtte	3 749 225	96 000
Kokku	6 665 765	3 585 893

Müügid
(kroonides)

Osapoolle kirjeldus	2008	2007
Sidusettevõtte	17 606 497	15 223 802
Pontos Grupi ettevõtte	8 709 856	8 499 737
Kokku	26 316 353	23 723 539

Identified for identification purposes only
 20.02.09
 AS Viru Center
 AS Viru Center

Ettevõtte on ostanud ASlt Viru Keskus aruandeaastal ärikeskuse opereerimise teenust. Ettevõtte on aruandeperioodil müünud peamiselt renditeenuseid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpooltoodud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Nõuded

(kroonides)

Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Mitmesugused nõuded		
Pontos Grupi ettevõtte	0	92 470
Sidusettevõtte	6 455	888 583
Mitmesugused nõuded kokku	6 455	981 053

Kohustused

(kroonides)

Osapoole kirjeldus	31.12.2008	31.12.2007
Mitmesugused lühiajalised võlad		
Pontos Grupi ettevõtte	317 344 592	275 235 838
Mitmesugused lühiajalised võlad kokku	317 344 592	275 235 838

Seotud osapooltele arvestatud intressid on avalikustatud Lisas 11.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



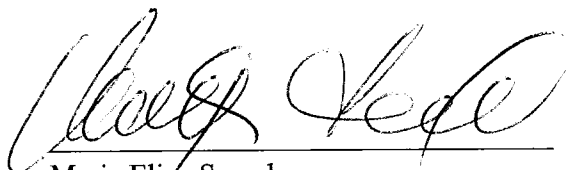
Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatus liige



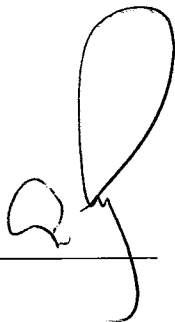
Ipo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu esimees



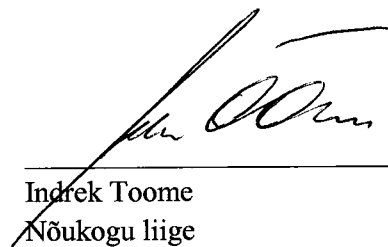
Timo Tapani Kokkila
Nõukogu liige



Marja Eliisa Sarnela
Nõukogu liige



Alvar Ild
Nõukogu liige



Indrek Toome
Nõukogu liige



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel 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 ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. märts 2009

KPMG Baltics AS

Andris Jõgers
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	45 456 236
2008. aasta puhaskasum	29 895 805
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008	75 352 041
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	75 352 041



Kai-Erik Wilhelm Becker
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Viru Center üle 10% aktsiatega hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise _____ seisuga oli alljärgnev:

Nimi ja registrikood	Pontos Oy	1707190-5
Aadress:	Soome	
Aktsia liik	nimeline	
Aktsiate arv	75 000	
Aktsiakapitali väärtus	750 000	
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	20.05.2002	

Nimi ja registrikood	Harmaron OÜ	10341529
Aadress:	Eesti	
Aktsia liik	nimeline	
Aktsiate arv	25 000	
Aktsiakapitali väärtus	250 000	
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	25.10.2004	

Müügitulu Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatori lõikes
(kroonides)

	EMTAK kood	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	68201	60 040 992
Enda või renditud kinnisvara käitus	68201	203 320
Kokku		60 244 312

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01.-31.12.2009

	EMTAK kood
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	68201
Enda või renditud kinnisvara käitus	68201