

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28 -07- 2003

.....16.....
Anne Mazurenko

AS Viru Center

Majandusaasta aruanne 2002

28-07-2003

.....

AS Viru Center

2002

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus 20.mail 2002.a. lõpp 31.detsembril 2002.a.

Äriregistrikood	10890408
Aadress	Viru väljak 4 Tallinn 10111
Telefon	6 301 300
Fax	6 301 304
Interneti kodulehekülg	www.virukeskus.com
Juhatus:	Markku Pentti Santeri Sarkamies Indrek Toome Yrjö Ilmari Vanhanen
Audiitorfirma:	KPMG Estonia

AS Viru Center

28-07-2003

.....

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	8
Lisa 1. Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	10
Lisa 2. Materiaalne põhivara	10
Lisa 3. Lühiajalised laenud krediitiasutusatelt	10
Lisa 4. Laenu tagatis ja panditud vara ning laenulepingust tulenevad kitsendused	11
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	11
Lisa 6. Omakapital	12
Lisa 7. Realiseerimise netokäive	12
Lisa 8. Bilansijärgsed sündmused	12
Audiitori järeldusotsus	13
Kasumi jaotamise ettepanek	14
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2002. Majandusaasta aruandele	15

TEGEVUSARUANNE

AS Viru Center asutati 14. mail 2002. aastal. Aktsiaseltsi 2002. aasta majandustegevust tuleb vaadelda kui kinnisvara arendusprojekti algaastat, millega pandi alus mitu aastat kestvale tegevusele. Suuremahulised kinnisvara projektid realiseeruvadki mitme aasta jooksul. Aktsiaselts sõlmis 16. oktoobril 2002. aastal Ehituslepingu 7379/01 SRV Ehituse AS-iga ja SRV Drasser OÜ-ga tema omandis oleva Viru kaubanduskeskuse renoveerimiseks ja laiendamiseks. Kaubanduskeskus peab valmima 31. oktoobriks 2003. aastaks. Ehitustööd on seni kulgenud vastavalt lepinguga kinnitatud tööde teostamise graafikule.

Suuremahulise kinnisvaraarendusprojekti rahastamiseks sõlmiti laenuleping Landesbank Schleswig-Holstein, Girozentrale, Copenhagen Branch'i ja A/S Vereinsbank Riga'ga.

2002. aasta teisel poolel alustati partnerite otsimisega rajatavatele kaubakeskuse üüripindadele nii Eestis kui väljaspool teda. Suuremate üürnikega on sõlmitus pikaajalised rendilepingud. Nendeks on Tallinna Kaubamaja AS, ABC King AS, Stockmann AS & G Kaubanduse AS, Tiimari Baltic AS, Instrumentarium Optika OÜ.

Kõik aktsiaseltsi tegevuse põhimõttelised küsimused on läbi arutatud Nõukogu ja Juhatuse liikmetega või Nõukogu initsiatiivil omanikega. Samuti on Juhatuse initsiatiivil toimunud mitmeid nõupidamisi, millest on osa võtnud Nõukogu liikmed ja kus on arutatud Juhatuse ja aktsiaseltsi tegevusega seotud küsimusi.

Osaühingu 2002.a. majandustegevus vastas prognoositule. Kõik kavandatu sai realiseeritud, millega pandi alus 2003.aasta plaanidele, mis seonduvad eeskätt Viru kaubanduskeskuse ehituse lõpuleviimisega ja käikuandmisega.

AS Viru Center juhatuse ega nõukogu liikmed 2002. aastal mingeid tasusid ei saanud. Aktsiaseltsil töölepingu alusel töötajaid ei ole.

Raamatupidamise teenust osutab AS-le Viru Center AS Hotell Viru.

31
..... jaanuar 2003.a.

Juhatuse liige:



Indrek Toome

28-07-2003

AS Viru Center

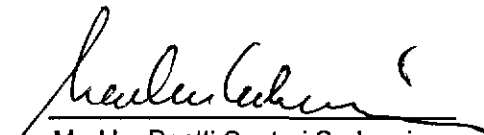
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon raamatupidamise aastaaruandele

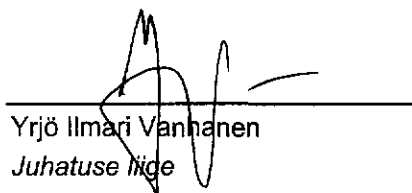
Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud AS Viru Center 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

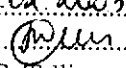
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Viru Center finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.02.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Viru Center on jätkuvalt tegutsev.

Tallinn, 17. veebruar 2003


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuselige


Indrek Toome
Juhatuselige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuselige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.02.2003.....
Signature/allkiri..... 4
KPMG, Tallinn

28-07-2003

Balanss

.....			
Aktiva		31.12.2002	20.05.02
Käibevara			
Raha ja pangakontod		8 615 756	0
Nõuded ostjate vastu		1 565 943	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 1	17 022 634	0
Kokku		17 022 634	0
Kokku käibevara		27 204 333	0
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Maa (soetusmaksumuses)		29 425 000	29 425 000
Ehitised (soetusmaksumuses)		77 575 000	77 575 000
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-3 620 169	0
Lõpetamata ehitus		95 690 059	0
Kokku		199 069 890	107 000 000
Kokku põhivara	Lisa 2	199 069 890	107 000 000
Kokku aktiva		226 274 223	107 000 000
Passiva			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	Lisa 3	117 349 810	0
Kokku		117 349 810	0
Ostjate ettemaksed		95 000	0
Võlad hankijatele		6 791 304	0
Võlad emaettevõttele	Lisa 5	422 459	0
Intressivõlad		87 785	0
Kokku lühiajalised kohustused		124 746 358	0
Omakapital			
Aktsiakapital		1 000 000	1 000 000
Aazhio		106 000 000	106 000 000
Aruandeaasta kahjum		-5 472 135	0
Kokku omakapital	Lisa 6	101 527 865	107 000 000
Kokku passiva		226 274 223	107 000 000

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.07.2003.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn 5

28-07-2003

Kasumiaruanne

20.05.-31.12.2002

Äritulud

Realiseerimise netokäive

Lisa 7

2 166 151

Kokku äritulud

2 166 151

Ärikulud

Mitmesuguse tegevuskulud

3 930 220

Põhivara kulum ja väärtuse langus

3 620 169

Kokku ärikulud

7 550 389

Ärikahjum

-5 384 238

Finantstulud

71

Finantskulud

Intressikulud

87 785

Kahjum valuutakursimuutustest

183

Kokku finantskulud

87 968

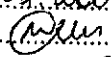
Kasum majandustegevusest

-5 472 135

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.08.2003.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn 6

AS Viru Center

28-07-2003

Rahavoogude aruanne

20.05.-31.12.2002

Rahavood äritegevusest

Kasum majandustegevusest	-5 472 135
Korrigeerimine kulumiga	3 620 169
Vahekokkuvõtte korrigeerimine	-1 851 966
Ostjate nõuete muutumine	-1 565 943
Tulevaste perioodide kulud	-17 022 634
Hankijate võlgnevuse muutus	6 791 304
Muude võlgade muutus	510 244
Mitterahalised tehingud	-6 680 934
Kokku rahavood äritegevusest	-19 819 929

Rahavood investeerimistegevusest

Materiaalse põhivara soetus	-88 914 125
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-88 914 125

Rahavood finantseerimistegevusest

Saadud lühiajalisi laene	Lisa 3	117 349 810
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		117 349 810

Kokku rahavood **8 615 756**

Raha ja ekvivalendid perioodi algul **0**

Raha ja ekvivalendid perioodi lõpul **8 615 756**

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....17.07.2003.....

Signature/allkiri.....KPMG 7.....

KPMG, Tallinn

AS Viru Center

28 -07- 2003

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

2002.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 01.01.1995.a. jõustunud raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustest ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud soovitusel.

Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud Eesti kroonides

Raha ja ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke

Tehingud välisvaluutas

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Valuutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2001.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstulude või -kuludena.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 25 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtmisega otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt alates põhivara arvelevõtmisele järgnevast kuust

Hooneid ja rajatisi amortiseeritakse määraga 8% aastas.

Poolleiolev ehitus koosneb ehitamisega otseselt seotud väljaminekutest.

Poolleioleva ehituse finantseerimiseks võetud laenu intressid ja teenustasud on kajastatud aruandeaasta perioodi kuludes.

Kasutusrendid

Kasutusrendina kajastatakse renti, mille puhul varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid ja laekumisi kajastatakse tekkepõhiselt vastavalt kuludes ja tuludes.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis. Potentsiaalsed kohustused, mida ei ole võimalik materiaalselt fikseerida, on

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 17.02.2003

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

28-07-2003

kajastatud aastaaruande vastavas lisas.

Tulumaks

.....
Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa tekkida.

Kuni 31. Detsembrini 2002 vähendati dividendide väljakuulutamise järel dividendide väljamaksmisega kaasneva ettevõtte tulumaksu võrra eelmiste perioodide jaotamata kasumit. 1. jaanuarist 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.08.2003.....
Signature/allkiri.....*[Signature]*.....
KPMG, Tallinn

28 -07- 2003

Lisa 1. Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Maksu liik	20.05.02	arvestatud 2002	tasutud 2002	31.12.02
Käibemaks	0	-17 022 634	0	-17 022 634

Lisa 2. Materiaalne põhivara

	Hooned	Maa	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus				
20.05.02	77 575 000	29 425 000	0	107 000 000
Soetamine	0	0	95 690 059	95 690 059
31.12.02	77 575 000	29 425 000	95 690 059	202 690 059
Akumuleeritud kulum				
20.05.02	0	0	0	0
Arvestatud 2002	3 620 169	0	0	3 620 169
31.12.02	3 620 169	0	0	3 620 169
Jääkmaksumus				
20.05.02	77 575 000	29 425 000	0	107 000 000
31.12.02	73 954 831	29 425 000	95 690 059	199 069 890

Osa bilansist kajastatud hoonest on välja renditud kasutusrendi tingimustel.

Poolelioleva ehitise valmimisel on see plaanis välja rentide hotelli- ja büroopindadena.
Rendilepingud kinnistu väljarentimiseks tulevikus on sõlmitud 2002. aastal.

Lisa 3. Lühiajalised laenud krediitiasutustelt

	EEK	EUR	intress	Tagasimakse tähtpäev
AS Vereinsbanka Riga*	46 939 930	3 000 000	2,25% + 3 kuu euribor	2003 detsember
Landesbank Schleswig-Holstein Copenhagen Branch*	46 939 920	3 000 000	2,25% + 3 kuu euribor	2003 detsember
OKO Pank**	12 517 312	800 000	3,87%	2003 märts
OKO Pank**	10 952 648	700 000	4,16%	2003 jaanuar
Kokku	117 349 810	7 500 000		

*Lühiajalised laenud refinantseeritakse pikaajaliste laenudega, mis saadakse vastavalt eellepingule võrdsetes osades järgmistelt pankadelt:

- Landesbank Schleswig-Holstein Girozentrale, Copenhagen Branch
- Nordic Investment Bank Helsinki
- AS Vereinsbank Riga

**Tegemist on krediitliiniga, mida on võimalik vajadusel pikendada

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 17.01.2003

Signature/allkiri... 10

KPMG, Tallinn

28-07-2003

Lisa 4. Laenu tagatis ja panditud vara ning laenulepingust tulenevad kättesaadavused

Kinnistule Viru väljak 4 on seatud hüpoteek summas 390 mln krooni intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuete summas suurusega 58,5 mln krooni.

Vastavalt laenulepingutele ei ole AS-i Viru Center õigust ilma pankade kirjaliku nõusolekuta

- anda laenu
- võtta laenu kolmandatelt osapooltelt
- väljastada garantiikirju kolmandatele osapooltele
- sõlmida täiendavaid pandilepinguid
- AS Viru Center likvideerida või reorganiseerida
- asutada tütarettevõtte
- maksta omanikele dividende

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega.

Seotud osapoolteks loetakse Pontos Baltic Holding Ltd kontserni kuuluvad ettevõtted, juhatuse ja nõukogu liikmed ning juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted.

Ostetud teenused.	2002
SRV Drasser Oü	19 088 901
AS Viru Hotell	2 802 281
SRV Ehituse AS	75 442 268
Kokku	97 333 450

Saadud laen.	
Pontos Development Ltd	422 459

Müüdnud teenused.	
Hotell Viru As	1 915 073

Nõuded	31.12.2002
AS Viru Hotell	1 565 943

Kohustused	
Pontos Development Ltd	422 459
SRV Ehituse AS	6 775 934
Kokku	7 198 393

Hinnakujundus teenuste ostu- ja müügitehingutes seotud osapooltega tugineb turutingimustele. Emaettevõttelt saadud laenu intress on 0%.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.08.2003.....
Signature/allkiri.....*[Signature]*.....11.....
KPMG, Tallinn

28-07-2003

Lisa 6. Omakapital

Aktiakapital 20.05.2002	1 000 000	
Aktiakapital 31.12.2002	1 000 000	

Aazio 20.05.2002	106 000 000
Aazio 31.12.2002	106 000 000

Aruandeaasta kahjum	-5 472 135
---------------------	------------

Omakapital kokku	101 527 865
-------------------------	--------------------

AS Viru Center algkapital on makstud sisse mitterahalise sissemaksena, mille objektiks oli mõtteline osa kinnistust aadressil Viru Väljak 4, Tallinn maksumusega 107 000 000 krooni.

Ettevõtte aktiakapital 1 000 000 krooni koosneb 100 000 aktsiast nimiväärtusega a 10 krooni
Põhikirjajärgseks minimaalseks aktiakapitali suuruseks on 1 000 000 krooni ning
maksimaalseks aktiakapitali suuruseks on 4 000 000 krooni

Lisa 7. Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäibena on kajastatud kinnisvara rent summas 2 166 151 krooni.

Lisa 8. Bilansijärgsed sündmused

2003. aasta jaanuaris on AS Viru Center asutanud tütaretevõtte VIRU KESKUS Management AS.
Asutatud tütaretevõtte põhitegevuseks saab olema valmiva keskuse opereerimine.
Akstiate eest tasus AS Viru Center 2003. aasta jaanuaris nende nimiväärtuse s.o. 400 000 krooni rahalise sissemaksena.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.07.2003
Signature/allkiri.....12
KPMG, Tallinn



KPMG Estonia

Ahtri 10A
10151 Tallinn
Estonia
Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28-07-2003

Audiitori järeldusotsus

AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Viru Center 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tegemata märkust juhime tähelepanu asjaolule, et AS Viru Center lühiajalised kohustused ületavad käibevara 97 542 025 krooni võrra. Oleme arvamusel, et ettevõtet on võimalik käsitleda jätkuvalt tegutseva äriühinguna siis, kui laheneb positiivselt lühiajaliste kohustuste refinantseerimine.

Tallinnas 17. veebruaril 2003

AS KPMG Estonia

Andris Jegers
Vannutatud audiitor



28 -07- 2003

AS Viru Center

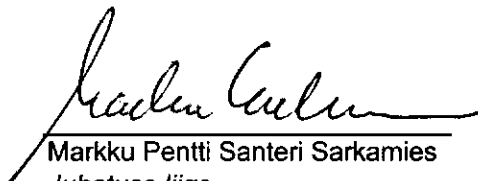
Kasumi jaotamise ettepanek

2002.aasta kasum

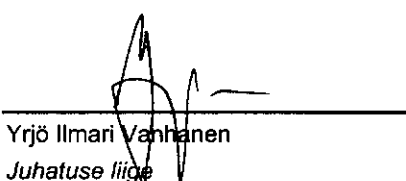
-5 472 135

Jaotamata kasumi jääk peale aastaaruande kinnitamist on

-5 472 135


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige


Indrek Toome
Juhatuse liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

28-07-2003

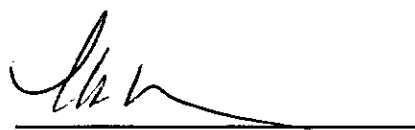
AS Viru Center

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2002. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2002.aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostanud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.



Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige



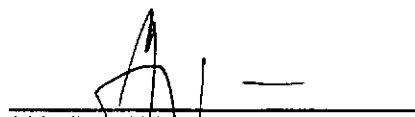
Ilpo Kokkila
Nõukogu liige



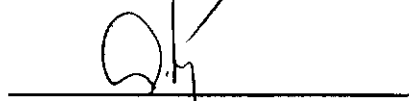
Indrek Toome
Juhatuse liige



Eero Juhani Nuutinen
Nõukogu liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige



Alvar Ild
Nõukogu liige