

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

l-20

Madli Juhani

AS Viru Center

Majandusaasta aruanne 2003

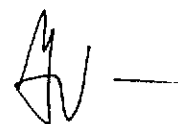
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

**AS Viru Center
2003
Majandusaasta aruanne**

Äriregistri kood	10890408
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 6 101 300
Faks	372 6 101 304
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	01.01.2003
Majandusaasta lõpp	31.12.2003
Juhatus	Markku Pentti Santeri Sarkamies Indrek Toome Yrjö Ilmari Vanhanen
Audiitor	KPMG Estonia

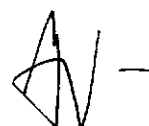
Lisatud dokumendid	1. Audiitori järelausotsus 2. Aktsionäride nimekirj
---------------------------	--



SisukordTallinna Linnakohus
Registratsiooni osakond
SISSE TULNUD

30.06.2004

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	13
Lisa 3. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	13
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 5. Materiaalne põhivara	14
Lisa 6. Pikaajaline pangalaen	14
Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara	15
Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	15
Lisa 9. Muud ärikulud	15
Lisa 10. Tehingud seotud osapooltega	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	17
Audiitori järeldusotsus	18
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	19



TegevusaruanneTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

AS Viru Center asutati 14. mail 2002. aastal, mil alustati suuremahulise kinnisvaraarengu projektiga, mille realiseerumine on planeeritud mitmele aastale. Aktsiaselts sõlmis 16. oktoobril 2002. aastal ehituslepingu SRV Ehituse AS-iga tema omandis oleva Viru kaubanduskeskuse renoveerimiseks ja laiendamiseks. Kaubanduskeskuse valmimisaeg on 2004. aasta aprilli keskel. Ehitustööd on kulgenud vastavalt lepinguga kinnitatud tööde teostamise graafikule.

Suuremahulise projekti rahastamiseks sõlmiti laenuleping AS-ga Vereinsbank Riga, HSH Nordbank AG ja Nordic Investment Bank. Laen on pikaajaline.

2003. aasta lõpuks on enamus rendipindasid välja renditud. Suuremad rentnikud on Tallinna Kaubamaja, ABC King AS, Stockmann AS, A & G Kaubanduse AS ja Instrumentarium Optika OÜ.

Aktsiaseltsi käive 2003. aastal oli 1 870 407 krooni. Aprillis suleti kaubanduskeskus täielikult renoveerimiseks. Majandustegevuse tulemuseks saadi kahjum 2 616 488 krooni.

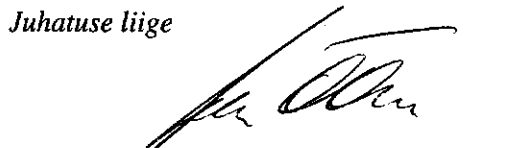
AS Viru Center juhatuse ega nõukogu liikmed 2003. aastal mingeid tasusid ei saanud. Aktsiaseltsil töötajaid ei ole.

Raamatupidamise teenust osutab AS Hotell Viru.

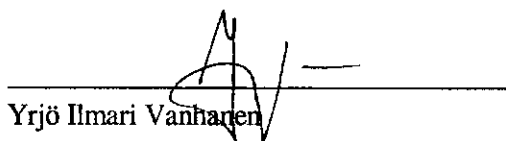
Tallinn, 08. 04. 2004. a



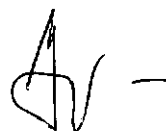
Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige



Indrek Toome
Juhatuse liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige



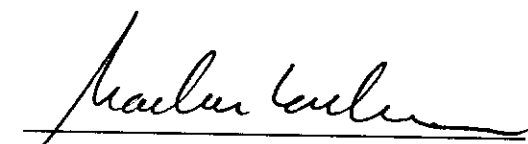
Raamatupidamise aastaaruanne

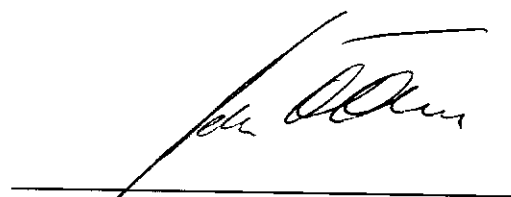
Juhatuse deklaratsioon

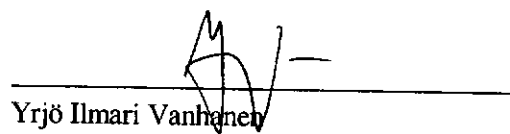
AS Viru Center juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Tallinn, 08. aprill 2004


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige


Indrek Toome
Juhatuse liige


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identitseerimiseks
Date/kuupäev..... 08.04.2004
Signature/allkari.....
KPMG, Tallinn



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Bilanss**

31.12.2004

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
Käibevara			
Raha ja pangakontod		53 348 018	8 615 756
Nõuded ostjate vastu		0	1 565 943
Mitmesugused nõuded	10	10 328 664	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	5 241 800	17 022 634
Käibevara kokku		68 918 482	27 204 333
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad või osad	3	400 000	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		400 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	4	100 341 478	103 379 831
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata põhivara ja ettemaksed põhivara eest	5	271 298 746	95 690 059
Kokku materiaalne põhivara		271 298 746	95 690 059
Põhivara kokku		372 040 224	199 069 890
VARAD KOKKU		440 958 706	226 274 223

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt		0	117 349 810
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		95 000	95 000
Võlad tarnijatele		15 812	6 791 304
Mitmesugused võlad	10	131 712	422 459
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
Intressivõlad		0	87 785
Kokku viitvõlad		0	87 785
Lühiajalised kohustused kokku		242 524	124 746 358
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised pangalaenud	6	281 639 530	0
Kokku muud pikaajalised võlad	10	60 165 275	0
Pikaajalised kohustused kokku		341 804 805	0
Kohustused kokku		342 047 329	124 746 358
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital või osakapital nimiväärtuses		1 000 000	1 000 000
Ülekurs (aažio)		106 000 000	106 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-5 472 135	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 616 488	-5 472 135
Omakapital kokku		98 911 377	101 527 865
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		440 958 706	226 274 223

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

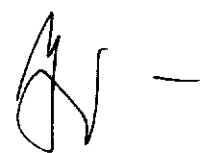
Date/kirjapilt 08.04.2004

Signature/alk 08.04.2004

KPMG, Tallinn

Yrjö Ilmari Vanhanen

Juhatuse liige



Kasumiaruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

(kroonides)	Lisa	2003	20.05.-31.12.2002
Äritulud			30.06.2004
Müügitulu	8	1 870 407	2 166 151
Kokku äritulud		1 870 407	2 166 151
Ärikulud			
Mitmesuguse tegevuskulud		517 529	3 930 220
Põhivara kulum ja väärtuse langus		3 038 353	3 620 169
Muud ärikulud	9	1 111 843	0
Kokku ärikulud		4 667 725	7 550 389
Ärikasum (-kahjum)		-2 797 318	-5 384 238
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-87 779	87 785
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-4 127	-183
Muud finantstulud ja -kulud		97 178	71
Kokku finantstulud ja -kulud		180 830	-87 897
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-2 616 488	-5 472 135
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-2 616 488	-5 472 135

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
 Alkirjastatud identitseerimiseks
 Date/kuupäev.....08.04.2004.....
 Signature/alkiri.....
 KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

(kroonides)	Lisa	2003	20.05-31.12.2003	01.01-31.12.2004
Rahavood äritegevusest				
Ärikasum		-2 797 318	-5 384 238	
Korrigeerimised (+/-)				
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	3 038 353	3 620 169	
Nõuded ostjate vastu (+/-)		1 565 943	-1 565 943	
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		-10 328 664		
Tulevaste perioodide kulud (+/-)		11 780 828	-17 022 634	
Võlgnevus tarnijatele (+/-)		-6 775 492	6 791 304	
Mitmesugused võlad (+/-)		-290 747	422 459	
Ostjate ettemaksed (+/-)		0	95 000	
Mitterahalised tehingud		6 680 934	-6 680 934	
Kokku rahavood äritegevusest		2 873 837	-19 724 817	
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	5	-182 289 622	-89 009 125	
Tütarettevõtete soetus	3	-400 000	0	
Saadud intressid		97 178	71	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-182 592 444	-89 009 054	
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud pangalaen	6	164 289 720	117 349 810	
Saadud muud laenud	10	60 165 275	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		224 454 995	117 349 810	
RAHAVOOD KOKKU		44 736 388	8 615 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		8 615 756	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus		44 736 388	8 615 939	
Valuutakursside muutuste mõju		-4 127	-183	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		53 348 017	8 615 756	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.04.2004

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Yrjö Ilmari Vanhanen

Juhatuse liige

AV-

Omakapitali muutuste aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

(kroonides)	Aksiakapital	Aazio	Jaotamata kasum	31.12.2004 Kokku
Saldo 20.05.2002	1 000 000	106 000 000		107 000 000
Perioodi kahjum			-5 472 135	
Saldo 31.12.2002	1 000 000	106 000 000	-5 472 135	101 527 865
Aruandeperioodi kahjum			-2 616 488	
Saldo 31.12.2003	1 000 000	106 000 000	-8 088 623	98 911 377

	Aksiade arv (tk)	Aksiakapital
Saldo 31.12.2002	100 000	1 000 000
Saldo 31.12.2003	100 000	1 000 000

AS Viru Center aksiade nominaalväärtus on 10 krooni.

Põhikirja kohaselt on AS Viru Center miinimumkapital 1 000 000 ja maksimumkapital 4 000 000 krooni.

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.04.2004

Signature/allkiri.....

KPMG Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

AS Viru Center 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 30.06-2004 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.

AS Viru Center kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Seoses sellega, et aktsiaselts asutati 2002. aastal ei ole kaks viimast majandusaastat omavahel võrreldavad. Viimase majandusaasta pikkus on 12 kuud ja eeloleva majandusaasta pikkus on 7 kuud.

AS Viru Center ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna vastavalt lepingule ei oma AS-i Viru Keskus üle olulist mõjuvõimu. Vaatamata sellele, et AS-le Viru Center kuulub 100% AS Viru Keskuse aktsiatest, ei ole antud juhul tegemist tütarettevõttega, vaid sidusettevõttega.

Arvestuspõhimõtete muudatus

Seoses uue Raamatupidamise Toimkonna juhendi *Kinnisvarainvesteeringud* jõustumisega alates 01.01.2003 klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud hoone ümber kinnisvara-investeeringuks. Arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on korrigeeritud 2003. a aastaaruandes esitatud 2002. a võrdlusandmeid. Muutusest tulenev mõju on järgmine:

Kirje nimetus	31.12.2002 Esialgne	31.12.2002 Korrigeeritud	Muutus
Kinnisvarainvesteeringud		103 379 831	103 379 831
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	107 000 000		-107 000 000
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)	-3 620 169		3 620 169

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele laekumata arved on bilansis 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

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Yrjö Ilmari Varhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev: 08.04.2004

Signature/Allkiri: [Signature]

KPMG, Tiliid

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

30-06-2004

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 osakapitalist.

Investeeringud sidus- ja tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul korrigeeritakse investeeringute summat tütar- ja sidusettevõtete kasumi või kahjumi emaettevõttele kuuluva osaga. Kapitaliosaluse meetodit ei rakendata, kui tütar- või sidusettevõtte aktsiate või osade omandamise eesmärgiks on nende müümine jooksva või järgneva perioodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna 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 samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele materiaalse põhivaraga samadel tingimustel.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ehitusperioodi jooksul pangale makstud laenukasutuse kulusid ei kapitaliseerita ehituse soetusmaksumusse, sest need hüvitab emaettevõtte. Emaettevõtte esitab omakorda laenukulude taotlemisega ja ehitusperioodi jooksul makstud kulude kohta arve kokkulepitud summale, mis kapitaliseeritakse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 08.04.2004

Signature/alla kirjutanud [Signature]

KPMG, Ltd.

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	1 - 10%	10-20 aastat
Seadmed	15 - 25%	4-6 aastat
Sõidukid	25 - 33%	3-4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2-3 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Ümberehitustöödega seoses hoone kasutusest eemaldamise tõttu on 2003. aasta maikuust määratud hoonete amortisatsiooninormiks 1%. Senini rakendatav amortisatsiooninorm oli 8%. Amortisatsiooninormi muutuse mõju 2003. aasta aruandele on toodud lisas 4.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara 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.

Rendiarvestus

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

Ettevõtja kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

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 kohustuste vähendamiseks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerimise aeg või summa pole kindlalt määratud. Eraldise suuruse ja realiseerimisaja määramisel tuginetakse juhtkonna ja vastava ala ekspertide hinnangule.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
30-06-2004

Eraldisi kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulud 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 2003 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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....08.04.2004.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

(kroonides)

30 -06- 2004

	31.12.2003	31.12.2002
Maksuliik	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 241 800	17 022 634
Kokku	5 241 800	17 022 634

Lisa 3. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

	Viru Keskus
(kroonides)	AS
Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	keskuse
	opereerimine
Aktsiate ja osade arv 31.12.2002	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk)	40 000
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	40 000
Osalus % 31.12.2002	
Osalus % 31.12.2003	100
Bilansiline maksumus 31.12.2002	0
Aktsiakapitale sissemaks 2003. aastal	400 000
Bilansiline maksumus 31.12.2003	400 000

Tütaretevõtete omakapital seisuga 31.12.2003

Aktsiakapital	400 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0
Omakapital kokku	400 000
Investeeriija osa omakapitalist	100%

Tütaretevõtte 2003. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum aruandeaastal puudub.

Viru Väljakul asuva kinnistu omanike vahel on 2003. aastal sõlmitud AS Viru Keskus aktsionäride leping, mille alusel jagunevad osalused järgmiselt:

Viru Väljaku Arenduse AS	51,40%
AS Viru Center	44,90%
AS Hotell Viru	3,70%

Osalused on seotud Viru Väljaku kinnisvara omamise proportsiooniga ettevõtete vahel.

Juhtimisotsuste langetamisel on 2003 aastal lähtutud aktsionäride lepingust.

AS Viru Keskus aktsiate juriidiline omanik kuni ehituse valmimiseni on AS Viru Center.

Peale ehituse valmimist korrigeeritakse AS Viru Keskus osalusi vastavalt aktsionäride omanduses olevatele ruutmeetritele.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Kirje nimetus	31.12.2003	31.12.2002
Kinnisvarainvesteeringud	113 658 522	110 620 169
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	107 000 000	107 000 000
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)	-6 658 522	-3 620 169

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Hoonet renditi välja kuni aprilli kuuni 2003 aasta ja peale selle suleti kaubanduskeskus ümberehitustöödeks. Hoonete amortisatsiooninorm 2003 aasta esimesel viiel kuul 8% ja järgneval seitsmel kuul 1%. 2003. aasta amortisatsioonikulu oli 3,04 miljonit krooni. Amortisatsiooninormi muutuse mõju kasumile on 3,17 miljonit krooni.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2002	107 000 000	95 690 059	202 690 059
Korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2002	0	95 690 059	95 690 059
Soetused ja parendused		175 608 687	175 608 687
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	0	271 298 746	271 298 746
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	3 620 169		3 620 169
Korrigeeritud akumulieeritud kulum seisuga 31.12.2002	0	0	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2003	0	0	0
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	0	271 298 746	271 298 746

Lisa 6. Pikaajaline pangalaen

Kohustused (kroonides)	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaen	281 639 530	15.03.2015	2,25+12k euribor	Laen tagatud ettevõtte varaga
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	104 206 632			
sh. maksetähtaeg üle 5 aasta	177 432 898			
Laen saadud				
Nordic Investment Bank	93 879 843		EUR	
Verenisebank Riga	93 879 843		EUR	
HSH Nordbank AG Copenhagen	93 879 844		EUR	

Seisuga 31.12.2002 lühiajalisena kajastatud laen summas 117,3 miljonit krooni on 2003 aasta detsembris refinantseeritud pikaajalise laenuga. Lisaks on saadud laenu juurde 164,3 miljonit krooni.

Ehitusperioodi jooksul tasub AS Viru Center laenukasutuse kulud ematavõtte.

Täpsem info selle kohta on lisas 9.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud laenukohtadeks

Date/kuupäev 08.04.2004

Signature/allkiri

KIRJUTAJA

Yrjö Ilmari Vanhanen

Juhatuses liige

Lisa 7. Laenu tagatis ja panditud vara ning laenulepingust tulenevad kitsendused

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

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Vastavalt laenulepingutele ei ole AS-l Viru Center õigust ilma pankadelt kirjaliku nõusolekuta jaotada kasumit muuhulgas järgmistel tingimustel:

- enne ehitatava Viru Keskuse valmimist
- peale kasumi jaotamist jääks omakapitali ja varade suhe väiksemaks kui 40%
- kui viimase kuue kuu renditulu on väiksem, kui 95% planeeritust

Lisa 8. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(kroonides)

Tegevusala	2003	2002
Kinnisvara rent	1 870 407	2 166 151
Kokku	1 870 407	2 166 151

Piirkond	2003	2002
Eesti	1 870 407	2 166 151
Kokku	1 870 407	2 166 151

Lisa 9. Muud ärikulud

(kroonides)

	2003	2002
Maksuviivised	43	0
Tasutud leppetrahvid	1 111 800	
Kokku muud äritulud	1 111 843	0

Leppetrahvid on seotud rendilepingute lõpetamisega seotud vaidlustega, mis on 2003. aastal ka lahendatud

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev: 01.04.2004

Signature/alkimine: [Signature]

APMG, Tallinn

Yrjö Ilmari Vanhanen

Juhatuses liige

[Signature]

Lisa 10. 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

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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

AS Viru Center on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
Hotell Viru AS	konsolideerimisgrupi ettevõtte	683 461	1 137 219
Viru Keskus AS	sidusettevõtte	277 114	
Viru Väljaku Arenduse AS	konsolideerimisgrupi ettevõtte	17 144	
SRV Kinnisvara AS	konsolideerimisgrupi ettevõtte	50 915	
Pontos Development Oy	emaettevõtte	37 551 936	
	emaettevõtte omanikega seotud		
SRV Ehituse AS	ettevõtte	134 576 751	
Kokku		173 157 321	1 137 219

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

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa
Nõuded			
Pontos Development Oy	emaettevõtte	10 328 664	
Kokku nõuded		10 328 664	0

Kohustused

Pontos Development Oy	emaettevõtte		54 376 018
Harmaron OÜ	aktsionär		5 789 257
AS Viru Keskus	sidusettevõtte	126 994	
AS Hotell Viru	konsolideerimisgrupi ettevõtte	4 718	
Kokku kohustused		131 712	60 165 275

Ehitusperioodi laenukasutuse kulud katavad vastavalt sõlmitud lepingule AS Viru Center aktsionärid. 2002-2003. aastatel makstud laenukulude eest on esitatud nõue emaettevõttele 2003. aastal summas 7,2 mln krooni. Lisaks kajastub nõudes emaettevõtte vastu ettemaks summas 3,1 mln krooni. Laenu taotlemise ja ehitusperioodil laenukulutuste tasumise eest esitas Pontos Development Oy 2003. aastal AS-le Viru Center arve vastavalt lepingule summas 37,6 mln krooni.

Kohustesena emaettevõttele on kajastatud summa 23,5 mln krooni, mis AS Viru Center OKO Pangast võetud laen, aga mille tasumise kohustuse on seisuga 31.12.2003 endale võtnud emaettevõtte. Laen on pikaajaline tagasimaksetähtajaga 04.12.2015 ja intressimäär on 4%.

Initialled for identification purposes only

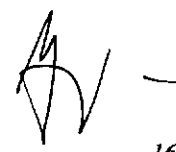
Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.04.2004.....

Signature/allkir..... KPMG.....

KPMG, Tallinn

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

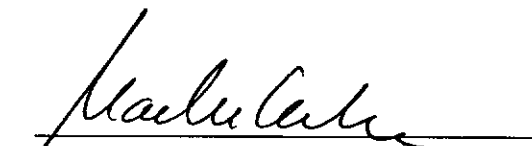
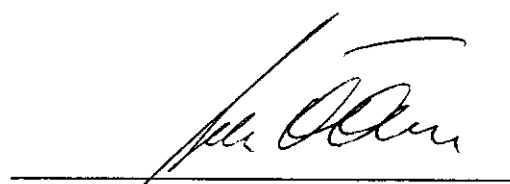
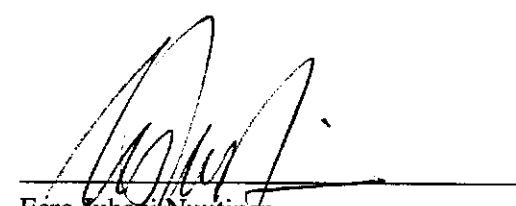
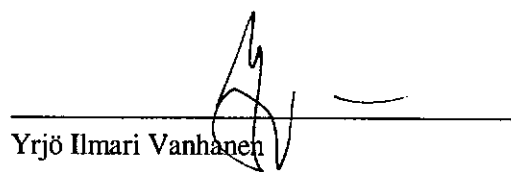
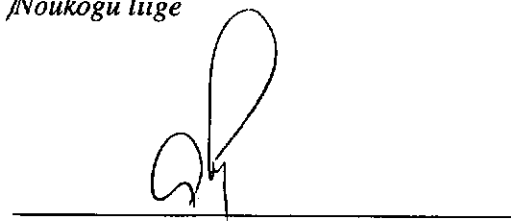


Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandeleTallinna Linnakohus
Registriosakond**SISSE TULNUD**

Juhatus on koostanud 2003. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

30-06-2004

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.


Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatus liige
Ilpo Kokkila
Nõukogu liige
Indrek Toome
Juhatus liige
Eero Juhani Nuutinen
Nõukogu liige
Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige
Alvar Ild
Nõukogu liige



KPMG Estonia

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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2004

Audiitori järeldusotsus

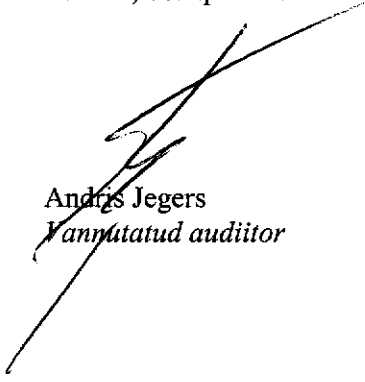
AS Viru Center aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Viru Center (edaspidi "ettevõtte") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. 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.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 08. aprill 2004


Andrus Jegers
Vannutatud audiitor


Viktoria Kuusk
Vannutatud audiitor



Aktsiaselts KPMG Estonia, a company incorporated
under the Commercial Code of the Republic of Estonia,
is a member of KPMG International, a Swiss association.

217647 ❄

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

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

Nimi:

Registrikood:	Pontos Development Oy
Aadress:	Soome
Aksia liik	nimeline
Aktsiate arv	90 000
Aksia nimiväärtus	900 000
Väärtpaberite omandamise ja märkimise aeg	20.05.2002

