

8.12.2004

31.12.2004

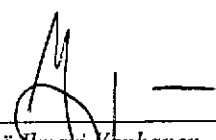
AS Viru Center
2004
Majandusaasta aruanne

Madli Juhani

KONTROLLITUD

Äriregistri kood	10890408
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 6 101 300
Faks	372 6 101 304
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	01.01.2004
Majandusaasta lõpp	31.12.2004
Juhatus	Markku Pentti Santeri Sarkamies Indrek Toome Yrjö Ilmari Vanhanen
Audiitor	KPMG Estonia

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Aktsionäride nimekiri
---------------------------	---


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

SISSE TULNUD

06-06-2005

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1. Arvestuspõhimõtete selgitus	8
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	11
Lisa 3. Maksude ettemaksed	11
Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7. Kasutusrent	12
Lisa 8. Pangalaenu	13
Lisa 9. Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 10. Aktsiakapital	14
Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12. Intressikulud	14
Lisa 13. Finantsriskid	15
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	15
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele	17
Audiitori järeldusotsus	18
Kasumi jaotamise ettepanek	19
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	20

Tegevusaruanne

15. märts 2005

AS Viru Center 2004. aasta majandustegevust tuleb vaadelda kui kinnisvara arendusprojekti lõppaastat. Lõpetati Viru Keskuse ehitus ning koos AS-ga Viru Väljaku Arenduse avati Tallinna kesklinna suurima kaubakeskuse Viru Keskuse uksed. 2003. ja 2004. aasta jooksul õnnestus välja üürida peaaegu kõik üüripinnad, mis löi eeldused edukaks 2004. majandusaastaks. Aruandeaasta renditulu oli 32 490 047 krooni, mis vastas prognoosile. Üürilepingud on sõlmitud põhiliselt viieks kuni kümneks aastaks ja üürilepingute alusvaluutaks on euro.

Kinnisvara arendusprojekti rahastamiseks sõlmitud laenulepingutega (laenuandjad HSH Nordbank Copenhagen Branch, Nordic Investment Bank ja Vereins- und Westbank AG Eesti Filiaal) võetud kohustused täideti õigeaegselt.

AS Viru Center müüs 2004. aastal 57,8% oma sidusettevõtte AS Viru Keskus aktsiatest AS-le Viru Väljaku Arenduse ja AS-le Hotell Viru vastavalt nende osale Viru ärikeskuses. AS Viru Keskus põhitegevuseks on Viru ärikeskuse opereerimine.

Kokkuleppe kohaselt hüvitavad AS Viru Center, AS Viru Väljaku Arenduse ja AS Hotell Viru igaüks vastavalt oma osale AS Viru Keskus tegevuskulud.

Kõik AS Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused on läbi arutatud nõukogus või juhatuse liikme 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.

AS Viru Center 2004. aasta majandustegevus vastas prognoosile. Kõik kavandatu realiseeriti, millega pandi alus ka 2005. aasta plaanidele, mis seonduvad eeskätt Viru Keskuse konkurentsivõime ja efektiivsusnäitajate tõstmisega.

AS Viru Center juhatuse ega nõukogu liikmed 2004. aastal mingeid tasusid ei saanud. Aktsiaseltsil töölepingu alusel töötajaid ei ole.

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

AS Viru Center on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

15. märts 2005. a



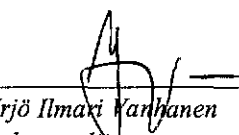
Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatuse liige



Indrek Toome
Juhatuse liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatusdeklaratsioon

16.06.2005

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

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega;
- 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.

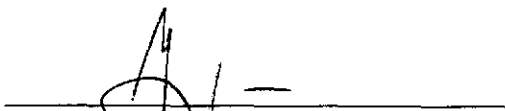
Tallinn, 15. märts 2005. a



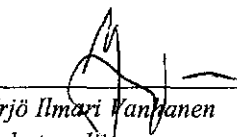
Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatusliige



Indrek Toome
Juhatusliige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatusliige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatusliige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/alkiri.....[Signature].....
KPMG, Tallinn

KINNITUS
KINNITUS

Bilanss

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	29 780 408	53 348 018
Nõuded ostjate vastu		986 160	
Nõuded omanike vastu			10 328 664
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	283 694	5 241 800
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud		142 411	
Kokku ettemaksed		426 105	5 241 800
Käibevara kokku		31 192 673	68 918 482
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	179 600	400 000
Kinnisvarainvesteeringud	5	425 012 497	100 341 478
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	6	44 192	271 298 746
Põhivara kokku		425 236 289	372 040 224
VARAD KOKKU		456 428 962	440 958 706

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	8	15 547 586	0
Võlad tarnijatele		117 373	15 812
Mitmesugused võlad	14	2 669 814	131 712
Viitvõlad		566 729	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud		2 421 005	0
Lühiajalised kohustused kokku		21 322 507	147 524
Pikaajalised kohustused			
Pangalaenud	8	263 774 488	281 639 530
Võlad omanikele	14	59 408 295	60 165 275
Ostjate ettemaksed	7	1 360 308	95 000
Pikaajalised kohustused kokku		324 543 091	341 899 805
Kohustused kokku		345 865 598	342 047 329
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	10	1 000 000	1 000 000
Ülekurss	10	106 000 000	106 000 000
Eelmiste perioodide kahjum		-8 088 623	-5 472 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)		11 651 987	-2 616 488
Omakapital kokku		110 563 364	98 911 377
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		456 428 962	440 958 706

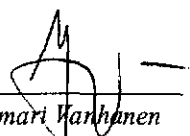
Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

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

KPMG, To


 Yrjö Ilmari Vanhanen
 Juhatuse liige

Kasumiaruanne

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Äritulud			
Renditulu	7	32 490 047	1 870 407
Muud äritulud		15 030	0
Kokku äritulud		32 505 077	1 870 407
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	11	5 126 449	517 529
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	4 950 377	3 038 353
Muud ärikulud		535	1 111 843
Kokku ärikulud		10 077 361	4 667 725
Ärikasum (-kahjum)		22 427 716	-2 797 318
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	12	-10 910 233	87 779
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-4 071	-4 127
Muud finantstulud ja -kulud		138 575	97 178
Kokku finantstulud ja -kulud		-10 775 729	180 830
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		11 651 987	-2 616 488

Ettevõtte ei ole muid tulusid ega kulusid peale nende, mis on kajastatud kasumiaruandes.

Yrjö Ilmari Vainanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....15.03.2005.....
Signature/allkiri.....
KPMG, T/...

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		22 276 415	-2 797 318
Korrigeerimised (+/-)			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	4 950 377	3 038 353
Nõuded ostjate vastu (+/-)		-986 161	1 565 943
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		10 328 663	-10 328 664
Ettemaksed (+/-)		4 815 697	11 780 828
Võlgnevus tarnijatele (+/-)		990 122	-6 775 492
Mitmesugused võlad (+/-)		2 216 271	-290 747
Ostjate ettemaksed (+/-)		3 686 313	0
Makstud intressid	12	-9 061 752	
Mitterahalised tehingud			
Põhivara eest tasutud järgmisel perioodil			6 680 934
Emaettevõtte laenu tasaarvlemine		-756 980	
Arvestuslik intress	12	-1 649 542	
Periodiseeritud laenu tehingutasud		-2 516 395	
Kokku rahavood äritegevusest		34 293 028	2 873 837
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus	6	-58 366 842	-182 289 622
Tütarettevõtete soetus		0	-400 000
Tütarettevõtete müük	4	220 400	0
Saadud intressid		289 876	97 178
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-57 856 566	-182 592 444
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaen		0	164 289 720
Saadud laenud omanikelt		0	60 165 275
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	224 454 995
RAHAVOOD KOKKU		-23 563 538	44 736 388
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		53 348 017	8 615 756
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-23 563 538	44 736 388
Valuutakursside muutuste mõju		-4 071	-4 127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		29 780 408	53 348 017

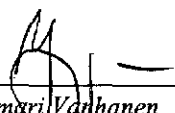
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Yrjõ


 Yrjö Ilmari Vanhanen
 Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Arvestuspõhimõtete selgitus

AS Viru Center on Eestis registreeritud ettevõte. AS Viru Center 2004. aasta raamatupidamisaruanne on koostatud esmakordselt vastavalt Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt välja töötatud Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditele (IFRS) ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendustele. IFRS esmakordsel rakendamisel on lähtutud SIC 8 tõlgendustest.

Juhatus kiitis raamatupidamisaruannete avalikustamise heaks 15. märtsil 2005. a.

Koostamise alused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Raamatupidamisaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad nende soetusmaksumusele. Seoses üleminekuga Eesti hea raamatupidamistava rakendamiselt Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandarditele algsaldode ümberhindamise vajadust ei tekkinud.

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 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.

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.

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.

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.

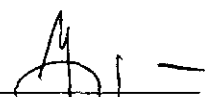
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

Signature/alkiri.....M... ..

KPMG, T.A.


Yrjö Ilmari Vainanen
Juhatuse liige

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit ja alljärgnevaid määrasid:

Kinnisvarainvesteeringud	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Maa ja kunstiväärtused	ei amortiseerita	ei amortiseerita
Ehitised ja ehituskomponendid	2 - 4%	25 - 50 aastat

Kinnisvarainvesteeringutele määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta kinnisvarainvesteeringu kasulikku eluiga. 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, määrates 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.

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel välja renditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena. Kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata, klassifitseeritakse potentsiaalseteks kohustusteks. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Võlad hankijatele ja mitmesugused võlad kajastatakse soetusmaksumuses.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Yrjö Ilmari Karhunen
Juhatuse liige

Intressi kandvaid laene kajastatakse algselt tegelikult laekunud summas vähendatuna tehingutasude võrra. Edaspidi kajastatakse laene korrigeeritud soetusmaksumuses.

06.06.2005

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Netofinantskulud

Netofinantskulud koosnevad sisemise intressimäära alusel arvestatud laenuintressidest, investeeringutelt saadaolevatest intressidest ning valuutakursi muutustest tulenevatest kasumitest ja kahjumitest. Alates hoone kasutuselevõtmisest kajastatakse laenukulud kasumiaruande kuluna nende tekkimise perioodil. Kasumiaruandes kajastatakse intressikulu selle tekkimisel sisemise intressimäära alusel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2005 määraga 24/76 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärasest ei oma mõiste 'varade ja kohustuste maksubaas' majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida.

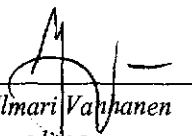
Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2004 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.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.02.2005

Signature/alkiri..... 

KPMG, T/L

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

Seisuga 31.12.2004 on raha ja pangakontode summa 29 780 408 krooni, millest 200 517 krooni võib kasutada ainult laenu tagasimaksmiseks ja mitte muudel eesmärkidel.

Lisa 3. Maksude ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2003	31.12.2004
Maksuliik	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 241 800	283 694
Kokku	5 241 800	283 694

Lisa 4. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2003	Müüdud	31.12.2004
Aktsiate arv	40 000	22 040	17 960
Osalus %	100	55	45
Bilansiline maksumus	400 000	220 400	179 600

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2004

Aktsiakapital	400 000
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	0
Omakapital kokku	400 000
Investeeriija osa omakapitalist	44,9%

AS Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus, kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. 2004. aastal müüs AS Viru Center 57,8% AS Viru Keskus aktsiatest bilansilises maksumuses AS-le Viru Väljaku Arenduse ja AS-le Hotell Viru. Osalused AS Viru Keskus aktsiakapitalis on omanike vahel jagatud vastavalt kinnisvara omamise proportsioonile (vt lisa 14). Sidusettevõtte 2003. ja 2004. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Hoone	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	29 425 000	77 575 000	107 000 000
Lõpetamata ehitus kantud kinnisvarainvesteeringuks		329 621 396	329 621 396
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2004	29 425 000	407 196 396	436 621 396
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	0	6 658 522	6 658 522
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	4 950 377	4 950 377
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	0	11 608 899	11 608 899
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	29 425 000	70 916 478	100 341 478
Jääkväärtus seisuga 31.12.2004	29 425 000	395 587 497	425 012 497

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/alkiri.....

KPMG, AS

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Kinnisvarainvesteeringu objektiks on osa Viru väljak 4 kinnistust, mis sisaldab hotelli, kaupluste ja parkla pindasid. Kinnisvarainvesteeringu renditulud on toodud lisas 7. Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud 2004. aastal on esitatud lisas 11. Juhtkonna hinnangul ei erine kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2004 oluliselt tema õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteering on aruandeperioodil kindlustatud summale 420 000 000 krooni.

Lisa 6. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	
Soetusmaksumuses	2004	2003
Saldo aasta alguseks	271 298 746	95 690 059
Kapitaliseeritud ehituskulud	58 366 842	140 573 146
Kapitaliseeritud laenukasutuse ja laenu taotlemise kulud	0	35 035 541
Lõpetamata ehitus kantud kinnisvarainvesteeringuks	-329 621 396	0
Saldo aasta lõpuks	44 192	271 298 746

Lisa 7. Kasutusrent

Ettevõtte rendib välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2010 kuni 2017. Aruandeaasta renditulu on 32 490 047 krooni ja eelmise aasta renditulu oli 1 870 407 krooni. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	45,5 miljonit krooni
1 - 5 aastat	245,7 miljonit krooni
üle 5 aasta	176,8 miljonit krooni

Rendilepingute alusvaluutaks on euro.

Kaubanduspindade rendilepingute tagatiseks maksavad rentnikud rendileandjale tagatisraha, esitavad panga garantii või emettevõtte garantii. Tagatisraha kajastub bilansis seisuga 31.12.2004 pikaajalise kohustusena summas 1 360 308 krooni. Panga ja emettevõtete garantiisid on rendileandjale seisuga 31.12.2004 esitatud summas 8,5 miljonit krooni. Kaubanduspindade rentnike kohustus on kindlustada ruum ning ruumis asuv vara. Rendileandja tagastab rentniku tagatisraha pärast lepingu lõppemist eeldusel, et pooltel ei ole üksteise vastu pretensioone.

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. 2004. majandusaasta aruande koostamise ajaks ei ole optsiooni kohta notariaalset lepingut sõlmitud. Hotelli hoone ja seal sees oleva sisustuse kindlustamise kohustus on rentnikul.

Yrjö Ilmari Vauhonen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 8. Pangalaenud

	31.12.2004	31.12.2003	Lepinguline intressimäär	Alus- valuuta
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	15 959 573	0	2,25+	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-411 987		euribor	
Kokku	15 547 586	0		
Pikaajalised pangalaenud	265 679 957	281 639 530	2,25+	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-1 905 469		euribor	
Kokku	263 774 488	281 639 530		

Investeeringislaen on sündikaatlaen, mis on saadud järmistelt pankadelt:

Nordic Investment Bank	93 879 833
Vereins- und Westbank AG Eesti Filiaal	93 879 843
HSH Nordbank AG Copenhagen	93 879 844
Kokku	281 639 520

Pangalaenude tagasimaksmine	2005	2006 - 2010	2011 - 2013
	15 959 573	121 574 393	144 105 554

2004. aasta intressikulu on toodud lisas 12. Sisemised intressimäärad on ligilähedased ülaltoodud tabelites esitatud intressimääradele. Seoses ehituse valmimisega väheneb 2005. aasta pangalaenu intressimäär 0,2% võrra. Edaspidi väheneb laenu intressimäär veel 0,2% võrra, kui ettevõtte finantsnäitajad vastavad laenulepingus fikseeritud tingimustele.

AS-l Viru Center on võimalik laenu tagasi maksta ennetähtaegselt kogusummas või väiksemates summas alates 0,5 miljonist eurost. Laenu varasema tagasimaksmise korral maksab ettevõtte kompensatsiooni, mis on 1% makstavalt summalt.

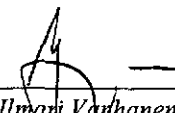
Kui ettevõtte hilineb laenulepingutest tulenevate maksete tasumisega, siis tuleb tähtaja ületanud perioodi eest tasuda täiendavalt intressi määraga 2%. Kui ettevõtte ei täida lepingus sätestatud nõudeid, siis on pankadel õigus leping lõpetada ja väljaantud laen tagasi nõuda.

Lisa 9. Laenu tagatis ja panditud vara

Lisa 8 investeeringislaenu tagatiseks on lisas 5 kajastatud kinnistule seatud hüpoteek summas 390 miljonit krooni intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuete summas suurusega 58,5 miljonit krooni.

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

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


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....15.03.2005.....

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

KPMG, TLL

Lisa 10. Aktsiakapital
(kroonides)

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital	Ülekurss
Saldo 31.12.2003	100 000	1 000 000	106 000 000
Saldo 31.12.2004	100 000	1 000 000	106 000 000

AS Viru Center aktsiate nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS Viru Center miinimumkapital 1 000 000 ja maksimumkapital 4 000 000 krooni.

Viru Center AS aktsiakapital jaguneb järgnevalt:

Pontos Development Oy	75 000 aktsiat
Harmaron OÜ	25 000 aktsiat

Ülekurssi võib kasutada aktsiaseltsi kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ette nähtud reservkapitali arvelt, ja aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

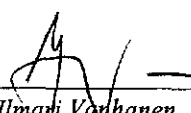
Lisa 11. Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2004	2003
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	3 915 630	380 537
Juhtimiskulud	469 399	
Reklaamikulud	415 570	
Muud kulud	325 850	136 992
Kokku	5 126 449	517 529

Lisa 12. Intressikulud
(kroonides)

	2004	2003
Pangalaenu intress	9 061 752	-87 778
Omanikelaenu intress	1 649 542	
Tehingutasude amortisatsioon	198 939	
Kokku	10 910 233	-87 778

2004. aasta intressikulu on arvestatud alates kinnisvarainvesteeringu arvelevõtmisest. Ehitusperioodi jooksul pangale makstud laenukasutuse kulud on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu maksumusse.


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/allkiri..... 

TPMAG, TPL

Lisa 13. Finantsriskid

Ettevõtte finantsaktivad koosnevad peamiselt rahast, turukõlblikest väärtpaberitest ja muudest nõuetest. Finantskohustused koosnevad peamiselt laenudest ja hankijatele tasumata arvetest.

Likviidsusrisk

Ettevõtte põhiline likviidsusrisk on seotud võimega tasuda õigeaegselt kohustused panga ees. Rahavoogude juhtimise eesmärgil seisuga 31.12.2004 on ettevõtte pangakontol rahalisi vahendeid summas 200 517 krooni, mida tohib kasutada laenu tagasimaksmiseks. Kui sellel kontol on raha vähemalt 1,5 miljonit eurot, siis vastavalt laenulepingu tingimustele väheneb laenu intressi määr 0,2% võrra. Vastavalt pangalaenu lepingule peab omakapitali ja emaettevõtte laenude suhe varadesse olema vähemalt 40%.

Krediidirisk

Ettevõtte krediidirisk sisaldab võimalikku kahju, mis tekib äripartnerite suutmatusest täita oma kohustusi. Kaubanduspinna rentnike nõuete tagamiseks kuulub nende poolt maksmisele tagatisraha. Hotellihoone rentnik kuulub AS-ga Viru Center ühte kontserni.

Vabu rahalisi vahendeid hoitakse põhiliselt panga kiirelt realiseeruvates intressi toovates rahaturuinstrumentides. Pikaajalisi finantsinvesteeringuid tehakse juhul, kui see on vajalik põhitegevuse edendamiseks.

Intressirisk

Ettevõtte laenude intressimäärad ja tagasimaksmise tingimused on toodud lisa 8. Pikaajalise laenu intressimäär on seotud euriboriga, seega on laenu intressirisk seotud euribori muutusega. Laenu intressimäär on seotud ka ehituse valmimisega ja finantsnäitajate täitmisega, millest kummagi eesmärgi saavutamisel väheneb intressimäär 0,2% võrra.

Valuutarisk

Kuivõrd peaaegu kõik ettevõtte ostu- ja müügitehingud toimuvad Eesti kroonides või eurodes, siis ei ole sellega kaasnev risk oluline.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglased väärtused ei erine oluliselt nende raamatupidamislikust väärtusest.

Kindlustus

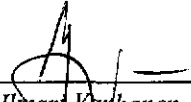
Ettevõtte kindlustused on kehtivad ja tasutud.

Lisa 14. 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:

- omanikud Pontos Development Oy ja Harmaron OÜ ning nende 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.

AS Viru Center kuulub Pontos Gruppi. Grupi emaettevõtte on Pontos Oy, kelle asukohamaa on Soome Vabariik.


Yrjö Ilmarinen
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 15.08.2005
Signature/allkiri.....
KPMG, TALLINN

AS Viru Center on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud
(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2004	2003
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõte	88 258	683 461
Viru Keskus AS	sidusettevõte	3 844 176	277 114
Viru Väljaku Arenduse AS	Pontos Grupi ettevõte	338 665	17 144
Pontos Development Oy	omanik	469 399	37 551 936
SRV Kinnisvara AS	omanikega seotud ettevõte		50 915
SRV Ehituse AS	omanikega seotud ettevõte	59 293 820	134 576 751
Kokku		64 034 318	173 157 321

Müügid
(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2004	2003
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõte	1 599 152	1 137 219
Uus Viru AS	Pontos Grupi ettevõte	5 914 429	
Viru Keskus AS	sidusettevõte	7 554 410	
Kokku		15 067 991	1 137 219

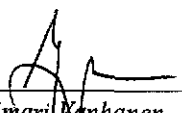
Ettevõte on ostnud AS-lt Viru Keskus aruandeaastal ärikeskuse opereerimise teenust ja SRV Ehituse AS-lt ehitusteenust. Ettevõte on aruandeperioodil müünud peamiselt renditeenuseid.

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

Kohustused
(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2004	31.12.2003
Mitmesugused lühiajalised võlad			
Viru Keskus AS	sidusettevõte	620 647	126 994
Viru Väljaku Arenduse AS	konsolideerimisgrupi ettevõte	399 625	
Hotell Viru AS	konsolideerimisgrupi ettevõte		4 718
Pontos Development Oy	omanik	1 595 546	
Harmaron OÜ	omanik	53 996	
Mitmesugused lühiajalised võlad kokku		2 669 814	131 712
Pikaajalised võlad ematettevõttele			
Pontos Development Oy	omanik	52 054 374	54 376 018
Harmaron OÜ	omanik	7 353 921	5 789 257
Pikaajalised võlad ematettevõttele kokku		59 408 295	60 165 275
Kokku kohustused		62 078 109	60 296 987

Laenukohustus aktsionäridele summas 59,4 miljonit krooni kuulub tasumisele hiljemalt 2013. aastal. Laenu intressimäär on 4%.


Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 15.03.2005

Signature/alkiri.....

KPMG, T. M. A.

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2004. aasta majandusaasta aruandele

Kokkuvõtte
leheküljed
1-100

16.06.2005

Juhatus on koostanud 2004. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

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

[Kokkuvõtte leheküljed 1-100]



Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatus liige



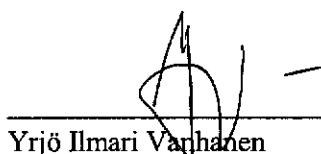
Ipo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu liige



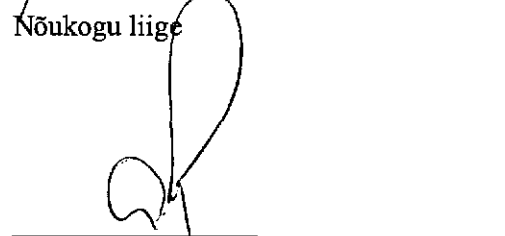
Indrek Toome
Juhatus liige



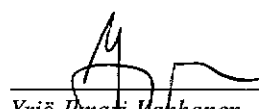
Eero Juhani Nuutinen
Nõukogu liige



Yrjö Ilmari Varhanen
Juhatus liige



Alvar Ild
Nõukogu liige



Yrjö Ilmari Varhanen
Juhatus liige



KPMG Estonia AS
Ahtri 10A
10151 Tallinn
Estonia

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

16-06-2005

Audiitori järeldusotsus

AS Viru Center aktsionäridele

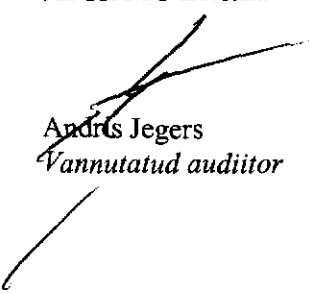
Oleme auditeerinud AS Viru Center (edaspidi "ettevõtte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, 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 rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 15. märts 2005

AS KPMG Estonia


Andrus Jegers
Vannutatud audiitor


Viktoria Kuusk
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kahjum
2004. aasta puhaskasum

-8 088 623
11 821 987

Juhatus teeb ettepaneku kanda aruandeperioodi kasumist
kohustuslikuks reservkapitaliks

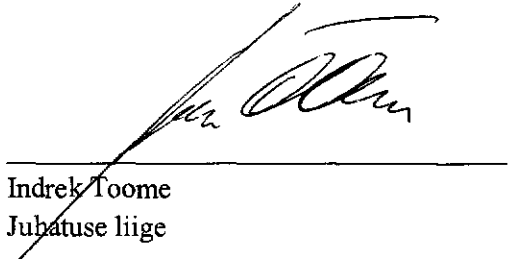
-100 000

ülejääänud osa jätta jaotamata.

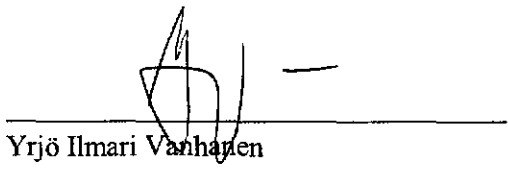
3 633 364



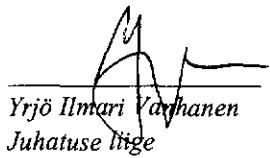
Markku Pentti Santeri Sarkamies
Juhatus liige



Indrek Toome
Juhatus liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige



Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatus liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Viru Center üle 10% aktsiatega hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande 2009
kinnitanud üldkoosoleku toimumise _____ seisuga oli alljärgnev:

Nimi ja registrikood

Pontos Development Oy

1072125-8

Address:

Soome

Aktsia liik

nimeline

Aktsiate arv

75 000

Aktiivakapitali väärtus

750 000

Väärtpaberite omandamise ja
märkimise aeg

20.05.2002

Nimi ja registrikood

Harmaron OÜ

10341529

Address:

Festi

Aktsia liik

timeline

Aktsiate arv

25 000

Aktiivkapitali väärtus

250 000

Väärtpaberite omandamise ja
märkimise aeg

25.10.2004

Yrjö Ilmari Vanhanen
Juhatuse liige