

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

02 -07- 2007

AS Viru Center
2006
Majandusaasta aruanne

19

Äriregistri kood	10890408
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 6 101 300
Faks	372 6 101 304
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	01.01.2006
Majandusaasta lõpp	31.12.2006
Juhatus	Tomi Mauno Vannas

Audiitor	KPMG Baltics AS
-----------------	-----------------

Lisatud dokumendid	1. Audiitori järeldusotsus 2. Kasumi jaotamise ettepanek 3. Üle 10% aktsiaid omavaid aktsionäride nimekiri
---------------------------	--

Sisukord

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 arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Maksuvõlad	12
Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6. Kasutusrent	13
Lisa 7. Lühi- ja pikaajalised kohustused	13
Lisa 8. Aktsiakapital ja reservid	14
Lisa 9. Müügitulu	14
Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11. Intressikulud	14
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused	14
Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega	15
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele	16
Audiitori järeldusotsus	17
Kasumi jaotamise ettepanek	18
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	19

Tegevusaruanne

2006. aastal oli AS Viru Center põhitegevuseks Viru Keskuse pindade väljarentimine. Kuna üürilepingud olid sõlmitud kõigile AS Viru Center omanduses olevatele pindadele, osutus 2006. majandusaasta edukaks ning vastas prognoositule. Renditulu teeniti 53 679 833 krooni ning puhaskasumiks kujunes 21 758 284 krooni.

Viru Keskuse arendusprojekti rahastamiseks sõlmitud laenulepingutega (laenuandjad HSH Nordbank Copenhagen Branch, Nordic Investment Bank ja Vereins- und Westbank AG Eesti filiaal) võetud kohustused täideti õigeaegselt ja pangalaen maksti tagasi ennetähtaegselt. AS Viru Center võttis uue laenu samasse kontserni kuuluvast ettevõttest AS Hotell Viru.

AS-ile Viru Center kuulub 44,9% sidusettevõtte AS Viru Keskus aktsiatest. AS Viru Keskus põhitegevuseks on kaubanduskeskuse opereerimine. Kokkuleppe kohaselt hüvitas AS Viru Center 2006. aastal vastavalt oma osalusele AS Viru Keskus tegevuskulud.

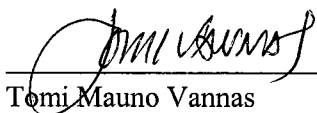
Kõik AS Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused on läbi arutatud nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil omanikega. Samuti on juhatuse initsiatiivil toimunud mitmeid nõupidamisi, millest on osa võtnud nõukogu liikmed ja kus on arutatud juhatuse ja aktsiaseltsi tegevusega seotud küsimusi.

AS Viru Center 2006. aasta majandustegevus vastas prognoositule. Kõik kavandatu realiseeriti, millega pandi alus ka 2007. aasta plaanidele, mis seonduvad eeskätt Viru Keskuse konkurentsivõime ja efektiivsusnäitajate tõstmisega.

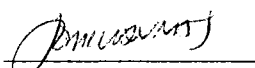
AS Viru Center juhatuse ega nõukogu liikmed 2006. aastal mingeid tasusid ei saanud. Aktsiaseltsil töölepingu alusel töötajaid ei ole.

Raamatupidamisteenust osutab AS-le Viru Center AS Hotell Viru.

AS Viru Center on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

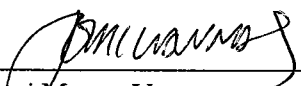
Raamatupidamise aastaaruanne

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 12. märtsil 2007, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Viru Center on jätkuvalt tegutsev.

12. märts 2007. a

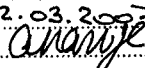


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

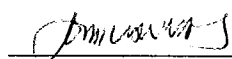
Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

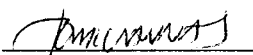
KPMG, Tallinn

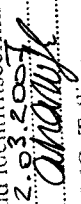


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Bilanss

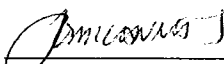
VARAD			
(kroonides)		31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		22 796 985	45 471 450
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		1 912 366	1 185 500
Muud lühiajalised nõuded	13	264 896	274 153
Ettemaksed teenuste eest		86 292	82 842
Kokku		2 263 554	1 542 495
Käibevara kokku		25 060 539	47 013 945
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtte aktsiad	3	179 600	179 600
Kinnisvarainvesteeringud	4	407 327 258	416 474 726
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5	28 868	28 868
Põhivara kokku		407 535 726	416 683 194
VARAD KOKKU		432 596 265	463 697 139
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
(kroonides)		31.12.2006	31.12.2005
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	7, 13	274 265 016	0
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7	0	17 462 051
Kokku		274 265 016	17 462 051
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		0	166 910
Maksuvõlad	2	267 669	847 804
Muud võlad	7, 13	1 097 145	4 521 536
Saadud ettemaksed		3 634 627	3 436 373
Kokku		4 999 441	8 972 623
Lühiajalised kohustused kokku		279 264 457	26 434 674
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Pangalaenud	7	0	246 312 437
Võlad omanikele	7, 13	0	59 376 504
Kokku		0	305 688 941
Pikaajalised kohustused kokku		0	305 688 941
Kohustused kokku		279 264 457	332 123 615
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	8	1 000 000	1 000 000
Ülekurss	8	106 000 000	106 000 000
Kohustuslik reservkapital	8	100 000	100 000
Eelmiste perioodide kasum		24 473 524	3 463 364
Aruandeaasta kasum		21 758 284	21 010 160
Omakapital kokku		153 331 808	131 573 524
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		432 596 265	463 697 139


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 12.03.2007
Signature/alkiri 
KPMG Tallinn

Kasumiaruanne

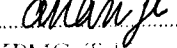
(kroonides)	Lisa	2006	2005
Äritulud			
Renditulu	6, 9	53 714 306	49 631 984
Muud äritulud		0	1 761
Kokku äritulud		53 714 306	49 633 745
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	10	7 296 715	5 474 129
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 147 468	9 143 655
Kokku ärikulud		16 444 183	14 617 784
Ärikasum		37 270 123	35 015 961
Finantstulud			
Muud finantstulud		635 219	557 846
Finantskulud			
Intressikulud	11	16 133 954	14 544 321
Kahjum valuutakursi muutustest		13 104	19 326
Kokku finantskulud		16 147 058	14 563 647
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		21 758 284	21 010 160


Tõni Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

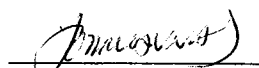
Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)	Lisa	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		37 270 123	35 015 961
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 147 468	9 143 655
Kahjum valuutakursi muutustest		-13 104	-19 326
Äritegevusega seoud nõuete ja ettemaksete muutus		-721 059	-130 230
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-240 296	1 867 153
Makstud intressid	11	-17 961 371	-11 827 069
Mitterahalised tehingud			
Emaettevõtte laenu tasaarvlemine		0	-31 791
Arvestuslik intress		0	-2 315 699
Kokku rahavood äritegevusest		27 481 761	31 702 654
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu soetus		0	-590 560
Saadud intressid		635 219	557 847
Antud laenud		0	-2 190 530
Antud laenude tagasimaksed		0	2 190 530
Kokku rahavood investeerimistegevusest		635 219	-32 713
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenude tagasimaksmine	7	-265 679 957	-15 959 573
Omanikele tagasimaksmine		-59 376 504	0
Saadud laene	7	274 265 016	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-50 791 445	-15 959 573
RAHAVOOD KOKKU		-22 674 465	15 710 368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		45 471 450	29 780 408
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-22 674 465	15 710 368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		22 796 985	45 471 450


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

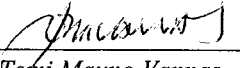
Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 12.03.2007
Signature/allkiri andrija
KPMG. Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Aktsiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	1 000 000	106 000 000	0	3 563 364	110 563 364
Reservkapitali suurendamine	0	0	100 000	-100 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	21 010 160	21 010 160
Saldo 31.12.2005	1 000 000	106 000 000	100 000	24 473 524	131 573 524
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	21 758 284	21 758 284
Saldo 31.12.2006	1 000 000	106 000 000	100 000	46 231 808	153 331 808

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
Saldo 31.12.2005	100 000	1 000 000
Saldo 31.12.2006	100 000	1 000 000

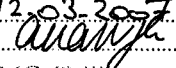
AS Viru Center aktsiate nominaalväärtus on 10 krooni. Põhikirja kohaselt on AS-i Viru Center miinimumkapital 1 000 000 ja maksimumkapital 4 000 000 krooni.


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/alkiri 

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Viru Center 2006. 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.

AS Viru Center kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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.

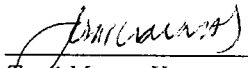
Kinnisvarainvesteeringud

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse lineaarset meetodit ja alljärgnevaid määrasid:

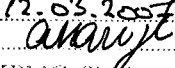
Kinnisvarainvesteering	Kasulik eluiga
Maa ja kunstiväärtused	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	25 - 50 aastat


Tomi Mauno Vannas
Juhatuses liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG Tšoon

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, 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.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. 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 kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

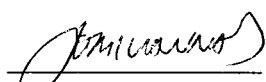
Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis 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.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG Tallinn

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

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende alates 01.01.2007 määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste 'varade ja kohustuste maksubaas' majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega vara ei saa tekkida. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuste summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

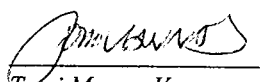
Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

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 2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluuta-tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

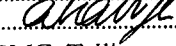
Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibe-varade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.


Toimi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	267 669	847 804
Kokku	267 669	847 804

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiate arv	17 960	17 960
Osalus %	44,9	44,9
Bilansiline maksumus	179 600	179 600

Sidusettevõtte näitajad seisuga 31.12.2006

Varad kokku	8 934 267
Kohustused kokku	8 534 267
Aktsiakapital	400 000
Omakapital kokku	400 000
Investeeriija osa omakapitalist	44,9%

AS Viru Center sidusettevõtteks on AS Viru Keskus, kelle põhitegevuseks on Eestis asuva ärikeskuse opereerimine. Sidusettevõtte 2003., 2004., 2005. ja 2006. aasta tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum sidusettevõttel puudub.

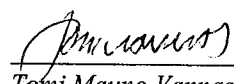
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Maa	Hoone	Kokku
Soetusmaksumus			
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2005	29 425 000	407 802 280	437 227 280
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2006	29 425 000	407 802 280	437 227 280
Akumuleeritud kulum ja allahindlused			
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	0	20 752 554	20 752 554
Põhivara kulum ja väärtuse langus 2006	0	9 147 468	9 147 468
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	0	29 900 022	29 900 022
Jääkväärtus			
Jääkväärtus seisuga 31.12.2005	29 425 000	387 049 726	416 474 726
Jääkväärtus seisuga 31.12.2006	29 425 000	377 902 258	407 327 258

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 2006. aastal on esitatud lisa 11. Juhtkonna hinnangul jääb kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus vahemikku 625 000 000 - 782 000 000 krooni.

Lisa 5. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Lõpetamata ehitus	
Soetusmaksumuses	31.12.2006	31.12.2005
Saldo aasta alguseks	28 868	28 868
Saldo aasta lõpuks	28 868	28 868



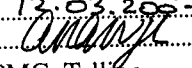
Tomi Mauno Vannas

Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 13.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 6. Kasutusrent

Ettevõtte rendib välja lisas 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2010 kuni 2017. Aruandeaasta renditulu on 53 679 833 krooni ja eelmise aasta renditulu oli 49 631 984 krooni. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	52,6 miljonit krooni
1 - 5 aastat	246,3 miljonit krooni
üle 5 aasta	51,8 miljonit krooni

Rendilepingute alusvaluutaks on euro.

Kaubanduspindade rendilepingute tagatiseks maksavad rentnikud rendileandjale tagatist raha või esitavad panga või emattevõtte garantii. Tagatist raha kajastub bilansis seisuga 31.12.2006 lühiajalise kohustusena summas 991 007 krooni. Panga ja emattevõtete garantiid on rendileandjale seisuga 31.12.2006 esitatud summas 6,8 miljonit krooni. Kaubanduspindade rentnike kohustus on kindlustada ruum ning ruumis asuv vara. Rendileandja tagastab rentniku tagatist raha 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 kinnistuosa maksumusega mitte vähem kui 67,3 miljonit krooni. Juhul, kui optsiooni ei kasutata, kehtib leping 2017. aastani. 2006. majandusaasta aruande koostamise ajaks ei ole optsiooni kohta notariaalset lepingut sõlmitud. Hotellihoone ja seal sees oleva sisustuse kindlustamise kohustus on rentnikul.

Vt ka lisa 9.

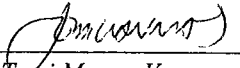
Lisa 7. Lühi- ja pikaajalised kohustused

	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Sisemine intressimäär 2006	Alusvaluuta
Saldo 31.12.2005	17 462 051	305 688 941		
Tagastatud pangalaene	17 837 124	247 842 833	4,40%	EUR
Periodiseeritud lepingutasud	-375 073	-1 530 396		
Tagastatud omanikelaen	0	59 376 504		EUR
Saadud laenu kontseriettevõttelt	274 265 016	0	3 kuu euribor+1,85%	EUR
Saldo 31.12.2006	274 265 016	0		

AS Viru Center on pangalaenu kogusummas ennetähtaegselt tagasi maksnud. Laenu varasema tagasimaksamise korral maksis ettevõtte kompensatsiooni, mis on 1% makstud summalt.

AS Viru Center on saanud laenu AS-lt Hotell Viru intressimääraga 3 kuu euribor + marginal 1,85%. Laenu peab AS-le Hotell Viru tagasi maksma laenuandja esimesel nõudmisel.

Vt ka lisa 13.


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev12.03.2007.....
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 8. Aktsiakapital ja reservid
 (kroonides)

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital
Saldo 31.12.2005	1 000 000	106 000 000	100 000
Saldo 31.12.2006	1 000 000	106 000 000	100 000

AS Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast 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 9. Müügitulu
 (kroonides)

	2006	2005
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	53 679 833	49 631 984
Muu müük	34 473	0
Kokku	53 714 306	49 631 984

Vt ka lisa 6.

Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud
 (kroonides)

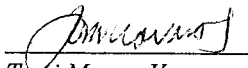
	2006	2005
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	3 339 548	1 836 996
Juhtimiskulud	1 877 592	1 877 597
Reklaamikulud	-2 652	529 979
Muud kulud	2 082 227	1 229 557
Kokku	7 296 715	5 474 129

Lisa 11. Intressikulud
 (kroonides)

	2006	2005
Pangalaenu intress	5 399 260	11 816 636
Omanikelaenu intress	1 148 332	2 315 699
Pangalaenu tehingutasude amortisatsioon	1 905 469	411 986
Kontseriettevõttele intressid	7 680 893	0
Kokku	16 133 954	14 544 321

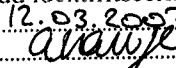
Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 46 231 808 krooni. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedas kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 10 170 998 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 36 060 810 krooni.


 Tomi Mauno Vannas
 Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 12.03.2007
 Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Lisa 13. Tehingud seotud osapooltega

AS Viru Center on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2006	2005
Pontos Oy	Grupi emattevõtte	1 877 597	1 877 597
Pontos Development Oy	Omanik	4 619 555	0
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	1 501 203	2 035 579
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	7 776 893	96 000
Viru Väljaku Arenduse AS	Pontos Grupi ettevõtte	0	28 868
SRV Ehituse AS	ettevõtte	0	485 000
Kokku		15 775 248	4 523 044

Müügid

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2006	2005
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	12 893 845	11 758 980
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	7 500	7 500
Uus Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	8 285 109	8 083 054
Kokku		21 186 454	19 849 534

Ettevõtte on ostanud AS-lt 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)

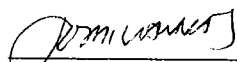
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2006	31.12.2005
Mitmesugused nõuded			
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	8 850	0
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	256 046	274 153
Mitmesugused nõuded kokku		264 896	274 153

Kohustused

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2006	31.12.2005
Mitmesugused lühiajalised võlad			
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	308 494	274 153
Pontos Development Oy	Omanik	0	3 617 091
Harmaron OÜ	Omanik	0	348 150
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	275 053 667	0
Mitmesugused lühiajalised võlad kokku		275 362 161	4 239 394
Pikaajalised võlad omanikele			
Pontos Development Oy	Omanik	0	52 022 583
Harmaron OÜ	Omanik	0	7 353 921
Pikaajalised võlad omanikele kokku		0	59 376 504
Kokku kohustused		275 362 161	63 615 898

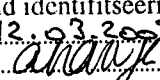
Vt ka lisa 7.


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

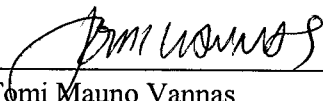
Date/kuupäev 12.03.2007

Signature/allkiri 

KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2006. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2006. 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.



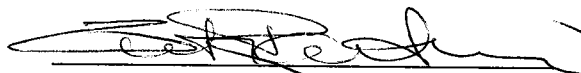
Tomi Mauno Vannas
Juhatus liige



Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu liige



Juhani Tapio Mäkinen
Nõukogu liige



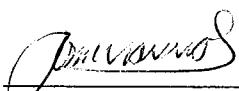
Outi Elisabeth Raitasuo
Nõukogu liige



Alvar Ild
Nõukogu liige



Indrek Toome
Nõukogu liige



Tomi Mauno Vannas
Juhatus 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 aktsionärile

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud AS Viru Center raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, 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 korrektse 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 arv näitajate 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.

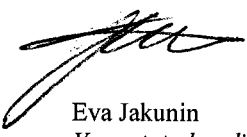
Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Viru Center finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 12. märts 2007

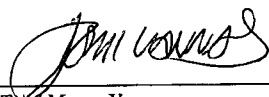
KPMG Baltics AS


Andris Jegers
Vannutatud audiitor


Eva Jakunin
Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide kasum	24 473 524
2006. aasta puhaskasum	21 758 284
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006	46 231 808
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	23 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	23 231 808



Tõnu Mauno Vannas
Juhatuses 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 Development Oy	1072125-8
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	