

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

l-15

.....Madli Juhani

**AS Viru Keskus
2003**

Majandusaasta aruanne

Äriregistri kood	10932986
Aadress	Viru väljak 4, 10111 Tallinn
Telefon	372 610 1400
Faks	372 610 1401
Elektronpost	info@virukeskus.com
Kodulehekül	http://www.virukeskus.com
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Majandusaasta algus	29.01.2003
Majandusaasta lõpp	31.12.2003
Juhatus	Ants Vasar
Audiitor	KPMG Estonia

Lisatud dokumendid

1. Audiitori järeldusotsus
2. Aktsionäride nimekiri



Ants Vasar
Juhatuse liige

Sisukord

Tegevusaruanne	
Raamatupidamise aastaaruanne	
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-	9
meetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused	11
Lisa 3. Materiaalne põhivara	11
Lisa 4. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	11
Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele	13
Audiitori järeldusotsus	14
Aksionäride nimekiri	15

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

303-06-2004

4

4

5

6

7

8

9

9

11

11

11

12

13

14

15



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS Viru Keskus registreeriti Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 27.02.2003. Aktsiaseltsi tegevusalaks.....
on AS-le Viru Väljaku Arenduse, AS-le Viru Center ja AS-le Viru Hotell kuuluva kinnisvara haldamine.
AS Viru Keskus aktsiatest 100% kuulub AS-le Viru Center, mis kuulub Pontos OY kontserni.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte tegevuse kulud hüvitasid hallatava kinnisvara omanikud, millest tulenevalt kasum aruandeaastal puudub.

Investeeringud

Aktsiaselts investeeris 2003. aastal ainult infotehnoloogiasse, kokku 61 636 krooni.

Personal

Aktsiaseltsi personali töölevõtmist alustati 2003. aasta sügisel ning aasta lõpuks oli aktsiaseltsis kolm töötajat - juhatuse liige, haldusjuht ja turundusspetsialist. Juhatuse liikme töötasu aruandeaastal oli 120 000 krooni, kokku maksti töötasudeks 2003. aastal 228 500 krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

AS Viru Keskus loodi eesmärgiga tagada Viru Keskuse opereerimine kõrgema klassi kaubamaja tasemel, tüürnikele kvaliteetse haldus- ja hoolduseteenuse pakkumine ja kliendivoogude juhtimine. Eesmärgiks on avada Viru Keskuse ostukeskus ja parkimismaja 15.04.2004. a ning kultuuri- ja vaba aja keskus 2004. aasta sügisel.



Ants Vasar
Juhatuse liige



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

AS Viru Keskus 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 Keskus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS Viru Keskus on jätkuvalt tegutsev.

Ants Vasar

juhatuse liige



08.03. 2004



Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....01.03.04.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

BilanssTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**VARAD**

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	01.01.2004
Käibevara			
Raha ja pangakontod		164 248	400 000
Mitmesugused nõuded			
Nõuded omanike vastu	5	528 272	
Kokku mitmesugused nõuded		528 272	0
Käibevara kokku		692 520	400 000
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		61 636	
Põhivara akumulieeritud kulum (miinus)		-7 126	
Kokku materiaalne põhivara	3	54 510	0
Põhivara kokku		54 510	0
VARAD KOKKU		747 030	400 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)	Lisa	31.12.2003	29.01.2003
Lühiajalised kohustused			
Võlad tarnijatele		107 444	
Maksuvõlad	2	159 596	
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)			
Võlad töövõtjatele		79 990	
Kokku viitvõlad		79 990	0
Lühiajalised kohustused kokku		347 030	0
Kohustused kokku		347 030	0
Omakapital			
Aktiivkapital või osakapital nimiväärtuses		400 000	400 000
Omakapital kokku		400 000	400 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		747 030	400 000


Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 01.03.04

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

(kroonides)	Lisa	29.01.2003- 31.12.2003	30 -06- 2004
Aritulud			
Müügitulu	4	617 179	
Kokku äritulud		617 179	
Ärikulud			
Mitmesuguse tegevuskulud		278 396	
Tööjõukulud		332 328	
Palgakulu		228 500	
Sotsiaalmaksud		103 828	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	7 126	
Kokku ärikulud		617 850	
Ärikasum (-kahjum)		-671	
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		671	
Kokku finantstulud ja -kulud		671	
ARUANDEAASTA PUHASKASUM			0


Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.03.04.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

(kroonides)	Lisa	2003	2004
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-671 30	-06- 2004
Korrigeerimised (+/-)			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	7 126	
Muud lühiajalised nõuded (+/-)		-528 272	
Maksuvõlad (+/-)	2	159 596	
Võlgnevus tarnijatele (+/-)		107 444	
Viitvõlad (+/-)		79 990	
Kokku rahavood äritegevusest		-174 787	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	-61 636	
Sissemakse aktsiakapitali		400 000	
Saadud intressid		671	
Kokku rahavood investeerimistegevusest		339 035	
Rahavood kokku		164 248	
Raha ja raha ekvivalendid enne aktsiakapitali sissemakset		0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus		164 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		164 248	



Ants Vasar
Juhatuses liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 01.09.04.....

Signature/allkiri.....

KPMG Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

(kroonides)	Aktsia- kapital	Jaotamata kasum	Kokku 30.06.2004
Sissemakse aktsiakapitali 29.01.2003	400 000		
Saldo 31.12.2003	400 000	0	400 000

	Aktsiate arv (tk)	Aktsiakapital
		0
Aktsiate emissioon aruandeaastal	40 000	400 000
Saldo 31.12.2003	40 000	400 000

Aktsiaseltsi miinimumkapitali suuruseks on 400 000 krooni ja maksimumkapitali suuruseks on 1 600 000 krooni. Aktsia nimiväärtus on 10 krooni.

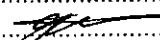


Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.03.04

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisadTallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

AS Viru Keskus 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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. Investeeringutegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt 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.

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.

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

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm	Kasulik eluiga
Seadmed	15 - 25%	4 - 6 ¾ aastat
Sõidukid	25 - 33%	3 - 4 aastat
Muu inventar	33 - 50%	2 - 3 aastat

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


Ants Vasar
Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Alkustatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 05.03.04

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

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

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2004

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, 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.

Rendiarvestus

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

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 usaldusväärset mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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.



Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.03.04

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 2. Maksunõuded ja -kohustused

(kroonides)

	31.12.2003
Maksuliik	Kohustus
Käibemaks	75 336
Üksikisiku tulumaks	34 123
Sotsiaalmaks	46 530
Töötuskindlustusmaks	1 179
Kogumispensionimakse	1 750
Erisoodustuse sotsiaalmaks	379
Erisoodustuse tulumaks	299
Kokku	159 596

Lisa 3. Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara
Soetusmaksumus	
Soetused ja parendused	61 636
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2003	61 636
Akumuleeritud kulum ja allahindlused	
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	7 126
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12. 2003	7 126
Jääkväärtus	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2003	54 510

Lisa 4. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(kroonides)

	2003
Tegevusala	
Kinnisvara haldamise ettevalmistustööd	617 179
Kokku	617 179
Piirkond	2003
Eesti	617 179
Kokku	617 179


Ants Vasar
Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 01.03.04

Signature/allkiri..... 

KPMG, Tallinn

Lisa 5. Tehingud seotud osapooltega

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

- AS Viru Center 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 äriolulistele otsustele.....

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

AS Viru Keskus on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	Ost	Müük
Viru Väljaku Arenduse AS	lepingu alusel aktsionär	150	317 230
AS Viru Center	lepingu alusel aktsionär		277 113
AS Hotell Viru	lepingu alusel aktsionär		22 836
Kokku		150	617 179

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

Nõuded seotud osapoolte vastu

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2003
Viru Väljaku Arenduse AS	lepingu alusel aktsionär	374 332
AS Viru Center	lepingu alusel aktsionär	126 994
AS Hotell Viru	lepingu alusel aktsionär	26 946
Kokku		528 272

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

- Viru Väljaku Arenduse AS
- AS Viru Center
- AS Hotell Viru

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.



Ants Vasar
Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 08.05.04

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003. aasta majandusaasta aruandele

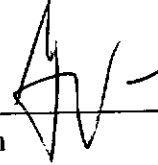
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004


Juhatus on koostanud 2003. 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.



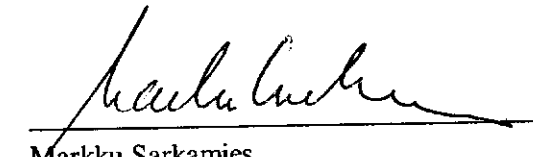
Ants Vasar
Juhatus liige



Yrjö Vanhanen
Nõukogu esimees



Eero Nuutinen
Nõukogu liige




Markku Sarkamies
nõukogu liige



Alvar Ild
Nõukogu liige



Erkki Ääremaa
Nõukogu liige



Ants Vasar
Juhatus 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

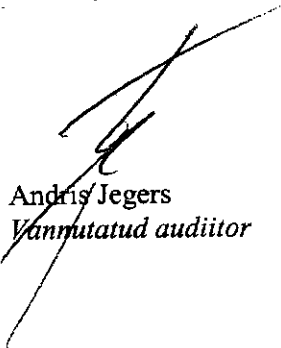
AS Viru Keskus aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Viru Keskus (edaspidi "ettevõtte") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.


Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse 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. märts 2004



Andris Jegers
Vanutatud audiitor



Viktoria Kuusk
Vanutatud audiitor

Aksionäride nimekiri

AS Viru Keskus aktsiate omanike nimekiri aastaaruande
kinnitanud üldkoosoleku toimumise _____ seisuga oli alljärgnev:

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Nimi: AS Viru Center

Registrikood: 10890408

Aadress: Viru väljak 4, 10111 Tallinn

Aksia liik: lihtaktsia

Aktsiate arv: 40 000

Aksia nimiväärtus: 10

Väärtpaberite omandamise ja
märkimise aeg: 29.01.2003

