

284894
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

06 -06- 2008

201 Ene Uibo

AS Viru Center

Majandusaasta aruanne
2007

06 -06- 2008

Majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus:	01.01.2007
Majandusaasta lõpp:	31.12.2007
Ärinimi:	AS Viru Center
Äriregistri kood:	10890408
Tänav:	Viru väljak 4
Linn:	Tallinn
Postisihtnumber:	10111
Telefon:	372 6 101 300
Faks:	372 6 101 304
E-posti aadress:	<u>info@pontos.ee</u>
Veebilehe aadress:	<u>www.pontos.ee</u>

Sisukord06 -06- 2008
3**Tegevusaruanne****Raamatupidamise aastaaruanne**

Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	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	13
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 2007. aasta majandusaasta aruandele**Audiitori järeldusotsus****Kasumi jaotamise ettepanek****Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri**

Tegevusaruanne

06-06-2008

2007. aastal oli AS Viru Center põhitegevuseks Viru Keskuse pindade väljarentimine. Kuna üürilepingud olid sõlmitud kõigile AS Viru Center omanduses olevatele pindadele, osutus 2007. majandusaasta edukaks ning vastas prognoositule. Renditulu teeniti 57 514 450 krooni ning puhaskasumiks kujunes 22 224 427 krooni.

Peamised finantssuhtarvud:	2007	2006
Tulu kasv	7%	8%
Puhasrentaablus	39%	41%
ROA	5%	5%
ROE	15%	14%

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 2007. aastal vastavalt oma osale AS Viru Keskus tegevuskulud.

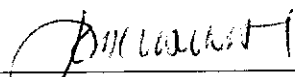
Kõik AS Viru Center tegevuse põhimõttelised küsimused on läbi arutatud nõukogus või juhatuse liikme initsiatiivil omanikega. Samuti on juhatuse initsiatiivil toimunud mitmeid nõupidamisi, millest on osa võtnud nõukogu liikmed ja kus on arutatud juhatuse ja aktsiaseltsi tegevusega seotud küsimusi.

AS Viru Center 2007. aasta majandustegevus vastas prognoositule. Kõik kavandatu realiseeriti, millega pandi alus ka 2008. aasta plaanidele, mis seonduvad eeskätt Viru Keskuse konkurentsivõime ja efektiivsusnäitajate tõstmisega.

AS Viru Center juhatuse ega nõukogu liikmed 2007. 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.



Toim Mauno Vannas

Juhatuse liige

06 -06- 2008

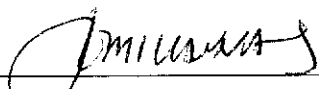
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

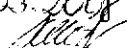
AS Viru Center juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 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.

3. märts 2008



Tormi Mauno Vannas
Juhatuse liige

03.03.2008


Bilanss

06-08-2008

VARAD

(kroonides)	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		30 378 049	22 796 985
Nõuded ja ettemaksud			
Nõuded ostjate vastu		1 259 539	1 912 366
Muud lühiajalised nõuded	13	981 053	264 896
Ettemaksed teenuste eest		86 541	86 292
Kokku		2 327 133	2 263 554
Käibevara kokku		32 705 182	25 060 539
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtte aktsiad	3	179 600	179 600
Kinnisvarainvesteeringud	4	398 731 220	407 327 258
Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud	5	183 848	28 868
Põhivara kokku		399 094 668	407 535 726
VARAD KOKKU		431 799 850	432 596 265

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(kroonides)		31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud	7,13	274 265 016	274 265 016
Kokku		274 265 016	274 265 016
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		72 498	0
Maksuvõlad	2	226 133	267 669
Muud võlad	7,13	970 822	1 097 145
Saadud ettemaksed		3 709 145	3 634 627
Kokku		4 978 598	4 999 441
Lühiajalised kohustused kokku		279 243 614	279 264 457
Kohustused kokku		279 243 614	279 264 457
OMAKAPITAL			
Aktiikapital		1 000 000	1 000 000
Ülekurss		106 000 000	106 000 000
Kohustuslik reservkapital		100 000	100 000
Eelmiste perioodide kasum		23 231 809	24 473 524
Aruandeaasta kasum		22 224 427	21 758 284
Omakapital kokku		152 556 236	153 331 808
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		431 799 850	432 596 265

03.03.2008
M. K.

Kasumiaruanne

06-06-2008

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Äritulud			
Renditulu	6,9	57 514 450	53 714 306
Muu äritulu		158 134	2 652
Kokku äritulud		57 672 584	53 716 958
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	10	4 435 460	7 299 367
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 220 296	9 147 468
Kokku ärikulud		13 655 756	16 446 835
Ärikasum		44 016 828	37 270 123
Finantstulud			
Muud finantstulud		1 253 561	635 219
Finantskulud			
Intressikulud	11	16 540 480	16 133 954
Kahjum valuutakursi muutustest		18 302	13 104
Kokku finantstulud ja -kulud		16 558 782	16 147 058
Tulumaks		6 487 180	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		22 224 427	21 758 284

03.03.2008
Mäkelä

Rahavoogude aruanne

06-06-2008

(kroonides)	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		44 016 828	37 270 123
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	9 220 296	9 147 468
Kahjum valuutakursi muutustest		-18 302	-13 104
Äritegevusega seoud nõuete ja ettemaksete muutus		121 361	-721 059
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-205 782	-240 296
Makstud intressid	11	-16 540 480	-17 961 371
Makstud ettevõtte tulumaksu		-6 487 180	0
Kokku rahavood äritegevusest		30 106 741	27 481 761
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus, ettemaksed põhivara eest		-779 238	0
Saadud intressid		1 253 561	635 219
Antud laenud		-23 469 900	0
Antud laenude tagasimaksed		23 469 900	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		474 323	635 219
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud pangalaenude tagasimaksmine		0	-265 679 957
Omanikele tagasimaksmine		0	-59 376 504
Saadud laene		0	274 265 016
Makstud dividende		-23 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-23 000 000	-50 791 445
RAHAVOOD KOKKU		7 581 064	-22 674 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		22 796 985	45 471 450
Raha ja raha ekvivalentide muutus		7 581 064	-22 674 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		30 378 049	22 796 985

03.03.2008
MUK

06 -06- 2008

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
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	46 231 809	153 331 808
Tasutud dividende	0	0	0	-23 000 000	-23 000 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	22 224 427	22 224 427
Saldo 31.12.2007	1 000 000	106 000 000	100 000	45 456 236	152 556 236

03.03.2008
[Signature]

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

AS Viru Center 2007. 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 lisa 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 soetusmaksumuse 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 tütarettevõtete 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 akumulieeritud 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

03.03.2008

Juhtkond hindab perioodiliselt kinnisvarainvesteeringutele määratud kasulikke 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.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud 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 01.01.2008 määraga 21/79 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.

03.03.2008
Allkiri

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadav tulu 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 2007 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.

03.03.2008
[Signature]

Lisa 2. Maksuvõlad
(kroonides)

06 -06- 2008

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik	Kohustus	Kohustus
Käibemaks	226 133	267 669
Kokku	226 133	267 669

Lisa 3. Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiate arv	17 960	17 960
Osalus %	44,9	44,9
Bilansiline maksumus	179 600	179 600

Sidusettevõtte näitajad seisuga 31.12.2007

Varad kokku	9 152 702
Kohustused kokku	8 752 702
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 2003-2007 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
Soetamine	0	624 258	624 258
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2007	29 425 000	408 426 538	437 851 538

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
Põhivara kulum ja väärtuse langus 2007	0	9 220 296	9 220 296
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2007	0	39 120 318	39 120 318

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
Jääkväärtus seisuga 31.12.2007	29 425 000	369 306 220	398 731 220

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 on 2007. aastal on esitatud lisa 10. Juhtkonna hinnangul jääb kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus vahemikku 625 000 000-782 000 000 krooni.

Lisa 5. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)	Lõpetamata ehitus, ettemaksed	
Soetusmaksumuses	31.12.2007	31.12.2006
Saldo aasta alguseks	183 848	28 868
Saldo aasta lõpuks	183 848	28 868

03.03.2008
Kliisk

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

06-06-2008

Lisa 6. Kasutusrent

Ettevõtte rendib välja lisa 5 kajastatud kinnisvarainvesteeringut erinevate lepingute alusel, mis lõpevad aastatel 2010 kuni 2017. Aruandeaasta renditulu on 57 514 450 krooni. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

kuni 1 aasta	59,8 miljonit krooni
1 - 5 aastat	128,8 miljonit krooni
üle 5 aasta	100,1 miljonit krooni

Rendilepingute alusvaluutaks on euro.

Kaubanduspindade rendilepingute tagatiseks maksavad rentnikud rendileandjale tagatisraha, esitavad panga garantii või emaeetevõtte garantii. Tagatisraha kajastub bilansis seisuga 31.12.2007 lühiajalise kohustusena summas 991 007 krooni. Panga ja emaeetevõtete garantiisid on rendileandjale seisuga 31.12.2007 esitatud summas 11,8 miljonit krooni. Kaubanduspindade rentnike kohustus on kindlustada ruum ning ruumis asuv vara. Rendileandja tagastab rentniku tagatisraha pärast lepingu lõppemist või juhul, kui rentnik esitab panga või emaeetevõtte garantii.

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. 2007. majandusaasta aruande koostamise ajaks ei ole optsiooni kohta notariaalset lepingut sõlmitud. Hotelli hoone ja seal sees oleva sisustuse kindlustamise kohustus on rentnikul.

Vt ka lisa 9.

Lisa 7. Lühiajalised kohustused

	Lühiajalised kohustused	Alusvaluuta
Saldo 31.12.2006	274 265 016	EUR
Saldo 31.12.2007	274 265 016	EUR

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

Vt ka lisa 13.

Lisa 8. Aktsiakapital ja reservid
(kroonides)

	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital
Saldo 31.12.2006	1 000 000	106 000 000	100 000
Saldo 31.12.2007	1 000 000	106 000 000	100 000

AS Viru Center aktsiakapital koosneb 100 000 aktsiast, mille 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 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.

Seoses Pontos Development Oy liitmisega emaeetevõtte Pontos Oy-ga on Pontos Oy AS Viru Center omanik 75 000 aktsiaga.

03.03.2008
Mik

Lisa 9. Müügitulu
(kroonides)

08-06-2008

	EMTAK kood	2007	2006
Renditeenus, mis on osutatud Eestis	68201	57 514 450	53 679 833
Muu müük	68201	0	34 473
Kokku		57 514 450	53 714 306

Vt ka lisa 6.

Lisa 10. Mitmesugused tegevuskulud
(kroonides)

	2007	2006
Kinnisvara haldamisega seotud kulud	554 847	3 339 548
Juhtimiskulud	1 877 592	1 877 592
Muud kulud	2 003 021	2 082 227
Kokku	4 435 460	7 299 367

Lisa 11. Intressikulud
(kroonides)

	2007	2006
Pangalaenu intress	0	5 399 260
Omanikelaenu intress	0	1 148 332
Pangalaenu tehingutasude amortisatsioon	0	1 905 469
Kontseriettevõttele intressid	16 540 480	7 680 893
Kokku	16 540 480	16 133 954

Lisa 12. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustas 45 456 236 krooni. Pärast kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamist on maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 9 545 810 krooni. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 35 910 426 krooni.

03.03.2008
Allkiri

Lisa 13. 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

06-06-2008

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

AS Viru Center on aruandeaastal teinud seotud osapooltega alljärgnevaid tehinguid:

Ostud

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Pontos Oy	Grupi emaettevõtte	1 877 592	1 877 597
Pontos Development Oy	Omanik	0	4 619 555
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	1 612 301	1 501 203
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	96 000	7 776 893
Kokku		3 585 893	15 775 248

Müügid

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2007	2006
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	15 223 802	12 893 845
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	7 500	7 500
Uus Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	8 492 237	8 285 109
Kokku		23 723 539	21 186 454

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	31.12.2007	31.12.2006
Mitmesugused nõuded			
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	92 470	8 850
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	888 583	256 046
Mitmesugused nõuded kokku		981 053	264 896

Kohustused

(kroonides)

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	31.12.2007	31.12.2006
Mitmesugused lühiajalised võlad			
Viru Keskus AS	Sidusettevõtte	0	308 494
Hotell Viru AS	Pontos Grupi ettevõtte	275 235 838	275 053 667
Mitmesugused lühiajalised võlad kokku		275 235 838	275 362 161

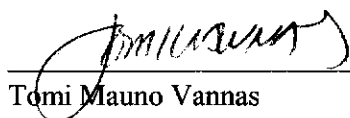
03.03.2008
M. M.

Harju Maakobus
Registriesakond

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

06-05-2008

Juhatus on koostanud 2007. 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.



Tomi Mauno Vannas
Juhatus liige



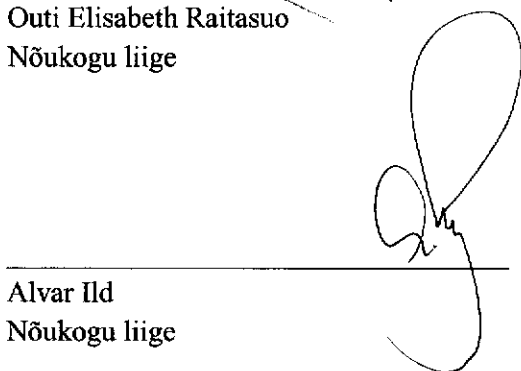
Ilpo Erkki Tapani Kokkila
Nõukogu liige



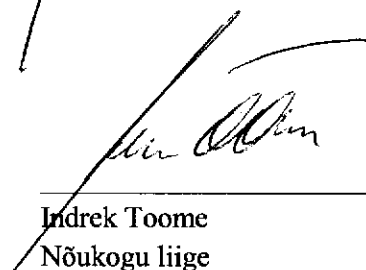
Outi Elisabeth Raitasuo
Nõukogu liige



Juhani Tapio Mäkinen
Nõukogu liige



Alvar Ild
Nõukogu liige



Indrek Toome
Nõukogu liige



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Fax
Internet

+372 6 268 700
+372 6 268 777
Tallinn
www.kpmg.ee

SISSE TULNUD

06 -06- 2008

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 2007, 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 korrekse 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 arvnaõtjate 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 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 3. märts 2008

KPMG Baltics AS

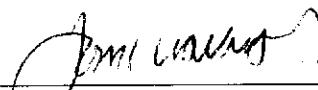
Andris Jegers
Vannutatud audiitor

Eva Jakunin
Vannutatud audiitor

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD**Kasumi jaotamise ettepanek**

Eelmiste perioodide kasum	23 231 809
2007. aasta puhaskasum	22 224 427
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007	45 456 236
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks	22 500 000
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	22 956 236

06 -06- 2008


Tomi Mauno Vannas
Juhatuse liige

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

06-06-2008

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

Nimi ja registrikood	Pontos Oy	1707190-5
Aadress:	Soome	
Aktsia liik	nimeline	
Aktsiate arv	75 000	
Aktsiakapitali väärtus	750 000	
Väärtpaberite omandamise ja		
märkimise aeg	20.05.2002	
Pontos Development Oy liitus Pontos Oy-ga alates 30.11.2007		

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	