

b61762

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Äriregistri kood | 10489841                               |
| Aadress:         | Gonsiori 3-20, 10117 Tallinn, Harjumaa |
| Telefon:         | + 372 6 601 315                        |
| Faks:            | + 372 6 601 315                        |
| Elektronpost     | viruplatsikeskus@hot.ee                |

## Sisukord

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED .....                                                                           | 3  |
| TEGEVUSARUANNE.....                                                                                                         | 4. |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                                                                                          | 5  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele .....                                                                      | 5  |
| Bilanss .....                                                                                                               | 6  |
| Kasumiaruanne [SKEEM 1] .....                                                                                               | 7  |
| Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist].....                                                                            |    |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                                          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....                                                                                     | 10 |
| Lisa 1    Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....                                       | 10 |
| Lisa 2    Raha .....                                                                                                        | 15 |
| Lisa 3    Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                                                 | 15 |
| Lisa 4    Nõuded ja ettemaksed.....                                                                                         | 16 |
| Lisa 5    Maksud .....                                                                                                      | 16 |
| Lisa 6    Pikaajalised finantsinvesteeringud.....                                                                           | 16 |
| Lisa 7    Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....                                                                            | 17 |
| Lisa 8    Kinnisvarainvesteeringud.....                                                                                     | 17 |
| Lisa 9    Materiaalne põhivara .....                                                                                        | 18 |
| Lisa 10    Immateriaalne põhivara .....                                                                                     | 18 |
| Lisa 11    Võlad ja ettemaksed .....                                                                                        | 19 |
| Lisa 12    Omakapital.....                                                                                                  | 19 |
| Lisa 13    Müügitulu.....                                                                                                   | 19 |
| Lisa 14    Kaubad, toore, materjal ja teenused .....                                                                        | 19 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                                                              | 20 |
| Osanike nimekiri .....                                                                                                      | 21 |
| Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....                                                                     | 22 |
| OÜ Viru Platsi Keskuse aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) ..... | 23 |

## ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Viru Platsi Keskuse OÜ asutati 1999.a. oktoobris. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| Juriidiline aadress: | Gonsiori 3-20<br>10177 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Äriregistri nr.      | 10489841                                         |
| Telefon:             | 372 6 601315                                     |
| Faks:                | 372 6 601315                                     |
| E-mail:              | viruplatsikeskus@hotmail.ee                      |



**TEGEVUSARUANNE**

Viru Platsi Keskuse OÜ (edaspidi "ettevõtte") asutati 1999.a.oktoobris.

Ettevõtte põhitegevuse 2008. majandusaastal moodustas kinnisvara rentine ja laenutegevus..

Majandustegevuse poole pealt:

a.jätkati Tartu mnt.18 asuva kinnisvara väljarentimist Koduapteek OÜ-le ja Evlik OÜ-le;

b.jätkati Gonsiori 3 asuvate apteegiruumide rentimist Koduapteek OÜ-le;

c.jätkati Gonsiori 3 asuvate arstikabinettide väljarentimist TÜ Kliinikumile ja hambaravi renti ,samuti korteri 14 väljaüürimist;

d.jätkati Tallinnas,Tuulemaa 21asuvate apteegiruumide rentimist Koduapteek OÜ-le;

e.teostati finantsinvesteeringuid ja anti laene

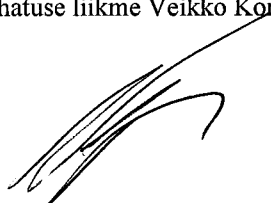
Ettevõtte 2008.a. majandusaasta müügitulu oli 3 611 003,- krooni, millest valdav enamik on tulnud kinnisvara rentimisest teistele juriidilistele isikutele.

Ettevõttes töötas 2008. aastal keskmiselt 2 töötajat.

Tööjõu kulud 2008. aastal olid 557 748,- krooni.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest- Veikko Korjus.

Juhatus liikme Veikko Korjuse töötasu moodustas 2008. aastal 120 000,- krooni.

  
juhatuse esimees  
Veikko Korjus

Tallinn, 18.06.2009.a.

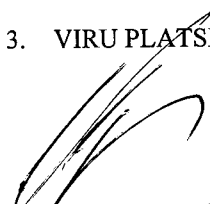
## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 23 toodud OÜ-i VIRU PLATSI KESKUSE 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. VIRU PLATSI KESKUSE OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

  
\_\_\_\_\_  
Juhatusesimees  
Veikko Korjus

Tallinn, 18. juuni 2009

**Bilanss**  
(kroonides)

|                                                       |                | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|-------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>Lisa nr</b> |                   |                   |
| <b>VARAD</b>                                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                                      |                |                   |                   |
| Raha                                                  | 2              | 929 465           | 96 035            |
| Nõuded ja ettemaksed                                  | 4,5,7          | 10 444 994        | 9 503 933         |
| <b>Käibevara kokku</b>                                |                | <b>11 374 459</b> | <b>9 599 968</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                       |                |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud                    | 3,6,7          | 41 942 240        | 34 632 500        |
| Kinnisvarainvesteeringud                              | 8              | 5 729 785         | 5 653 975         |
| Materiaalne põhivara                                  | 9              | 19 374 511        | 19 916 756        |
| Immateriaalne põhivara                                | 10             | 1 905 805         | 1 905 805         |
| <b>Põhivara kokku</b>                                 |                | <b>68 952 341</b> | <b>62 109 036</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                    |                | <b>80 326 800</b> | <b>71 709 004</b> |
| <br><b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                   |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                        |                |                   |                   |
| Võlad ja ettemaksed                                   | 5,11           | 7 034 386         | 3 247 831         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                  |                | <b>7 034 386</b>  | <b>3 247 831</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                               |                | <b>7 034 386</b>  | <b>3 247 831</b>  |
| <b>Omakapital</b>                                     |                |                   |                   |
| Osakapital                                            | 12             | 380 000           | 440 000           |
| Kohustuslik reservkapital                             |                | 38 000            | 0                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum ( <i>kahjum</i> ) |                | 67 983 173        | 63 554 469        |
| Aruandeaasta kasum ( <i>kahjum</i> )                  |                | 4 891 241         | 4 466 704         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                               |                | <b>73 292 414</b> | <b>68 461 173</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                 |                | <b>80 326 800</b> | <b>71 709 004</b> |



**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**  
(kroonides)

|                                             |                | 2008             | 2007             |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                             | <b>Lisa nr</b> |                  |                  |
| Müügitulu                                   | 13             | 3 611 003        | 3 524 397        |
| Muud äritulud                               |                | 5 216 971        | 181 514          |
| Materjal ja teenused                        | 14             | - 461 504        | - 498 342        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   |                | - 1 762 017      | - 1 880 387      |
| Tööjõu kulud                                |                |                  |                  |
| Palgakulu                                   |                | - 418 404        | - 428 531        |
| Sotsiaalmaksud                              |                | - 139 344        | - 142 703        |
| Tööjõu kulud kokku                          |                | - 557 748        | - 571 234        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 9              | - 542 245        | - 497 651        |
| Muud ärikulud                               |                | - 17 652         | - 181 033        |
| <b>Ärikasum(-kahjum)</b>                    |                | <b>5 486 808</b> | <b>77 264</b>    |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               |                |                  |                  |
| Muud finantstulud ja -kulud                 |                | - 595 567        | 4 389 440        |
| Finantstulud ja -kulud kokku                |                | - 595 567        | 4 389 440        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |                | <b>4 891 241</b> | <b>4 466 704</b> |
| Tulumaks                                    |                |                  |                  |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)</b>     |                | <b>4 891 241</b> | <b>4 466 704</b> |



**Rahavoogude aruanne** [alustades ärikasumist]  
 (kroonides)

|                                                       |                | 2008               | 2007               |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                       | <b>Lisa nr</b> |                    |                    |
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                    |                    |
| Puhaskasum                                            |                | 4 891 241          | 4 466 704          |
| <u>Korrigeerimised:</u>                               |                |                    |                    |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 9              | 542 245            | 497 651            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                | - 941 061          | - 7 420 654        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                | 2 586 555          | 2 382 257          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>7 078 980</b>   | <b>- 74 042</b>    |
| <br><b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                |                    |                    |
| Materiaalse põhivara soetus                           |                |                    | -787 456           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      |                | -75 810            | - 897 038          |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                        |                |                    | 3 318 486          |
| Antud laenud                                          |                | - 8 219 740        | - 5 462 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                            |                | 910 000            | 1 570 000          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                | <b>- 7 385 550</b> | <b>- 2 258 008</b> |
| <br><b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                |                    |                    |
| Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad             |                | 1 200 000          |                    |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                |                    |                    |
| Osakapitali vähendamine                               |                | - 60 000           |                    |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                | <b>1 140 000</b>   | <b>0</b>           |
| <br><b>Rahavood kokku</b>                             |                | <b>833 430</b>     | <b>-2 332 050</b>  |
| <br><b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | 1              | <b>96 035</b>      | <b>2 428 085</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                | <b>833 430</b>     | <b>- 2 332 050</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 1              | <b>929 465</b>     | <b>96 035</b>      |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
 (kroonides)

|                                             | Aktsia-<br>kapital | Oma-<br>aktsiad | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum/ kahjum | Kokku      |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------|------------------|----------------------------|------------|
| Saldo seisuga 31.12.2006                    | 440 000            | 0               | 0                                      | 0                | 63 554 469                 | 63 994 469 |
| Saldo 2007.a aastaaruandes                  |                    | 0               | 0                                      | 0                | 4 466 704                  | 4 466 704  |
| Suurendatud osakapital                      |                    | 0               | 0                                      | 0                | 0                          |            |
| Saldo seisuga 31.12.2007                    | 440 000            | 0               | 0                                      | 0                | 68 021 173                 | 68 461 173 |
| Kohustusliku reservkapitali<br>suurendamine |                    | 0               | 38 000                                 | 0                | -38 000                    | 0          |
| Vähendatud osakapital                       | - 60 000           |                 |                                        |                  |                            | - 60 000   |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum               | 0                  | 0               | 0                                      | 0                | 4 891 241                  | 4 891 241  |
| Saldo seisuga 31.12.2008                    | 380 000            | 0               | 38 000                                 | 0                | 72 874 414                 | 73 292 414 |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ-i VIRU PLATSI KESKUS 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

#### B. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse

muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis [*kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruande*].

#### C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest.



**F. Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. *[Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]*

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

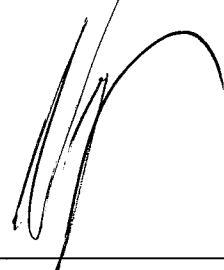
- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| • Ehitised ja rajatised      | 2-5%   |
| • Muud masinad ja seadmed    | 10-20% |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 10-30% |

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P).

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.



### G. Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus [/ XXX kaubamärk]) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vaata ka arvestuspõhimõtet osas P).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| • Arendusväljaminekud                                           | 20% |
| • Tarkvara, patendid, litsentsid, ja muu immateriaalne põhivara | 20% |
| • Kaubamärgid                                                   | 0%  |

**Arendusväljaminekud** on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning arendusväljaminekute suurust ja immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik usaldusväärselt mõõta.

### H. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### I. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

**J. Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.



## Lisa 2 Raha

|                               | 31.12.2008     | 31.12.2007    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Likviidsed rahalised vahendid | 929 465        | 96 035        |
| <b>Raha kokku</b>             | <b>929 465</b> | <b>96 035</b> |

## Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

|                                                                    | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>                          |                   |                   |
| Muud pikaajalised nõuded                                           | 41 942 240        | 34 632 500        |
| <b>Õiglasest väärtuses muutustega läbi omakapitali kokku</b>       | <b>41 942 240</b> | <b>34 632 500</b> |
| <br>Võlakirjad (lunastustähtajani hoitavad, tähtajaga üle 1 aasta) | 0                 | 0                 |
| <b>Korrigeeritud soetusmaksumuses kokku</b>                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <br><b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b>                | <b>41 942 240</b> | <b>34 632 500</b> |
| <br>Lunastustähtajani hoitavate võlakirjade sisemine intressimäär  | 4-24%             | 4-20%             |



## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

|                                             | 31.12.2008        | 31.12.2007       |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu                        | 246 529           | 73 638           |
| <i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>        | 246 529           | 73 638           |
| <i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>       |                   |                  |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5) | 58 232            | 372 423          |
| Muud lühiajalised nõuded                    | 10 140 233        | 9 057 872        |
| <i>Intressid</i>                            | 9 538 733         | 5 466 372        |
| <i>Muud viitlaekumised</i>                  |                   |                  |
| <i>Muud lühiajalised nõuded</i>             | 601 500           |                  |
| Ettemaksed teenuste eest                    |                   |                  |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>           | <b>10 444 994</b> | <b>9 503 933</b> |

## Lisa 5 Maksud

| Maksuliik            | 31.12.2008    |               | 31.12.2007     |                |
|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                      | Ettemaks      | Maksuvõlg     | Ettemaks       | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks   |               | 467           |                | 164 028        |
| Käibemaks            | 58 232        |               | 371 865        |                |
| Üksikisiku tulumaks  |               | 12 666        |                | 13 157         |
| Sotsiaalmaks         |               | 23 297        |                | 23 978         |
| Töötuskindlustusmaks |               | 628           |                | 631            |
| Maamaks              |               |               | 558            |                |
| <b>Kokku</b>         | <b>58 232</b> | <b>37 058</b> | <b>372 423</b> | <b>201 794</b> |

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

|                                                 | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised nõuded (lisa 7)                    | 41 942 240        | 34 632 500        |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>41 942 240</b> | <b>34 632 500</b> |

## Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

|              | <i>Tagasi maksta</i> |                   |                                  |          | Tagasimakse tähtaeg | Intressi-määr |
|--------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|----------|---------------------|---------------|
|              | Saldo<br>31.12.2008  | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul üle 5 aasta |          |                     |               |
| Muud nõuded  | 4 607 480            | 200 000           | 4 407 480                        |          | 31.12.2009-2010     | 20%           |
|              | 3 432 500            | 247 500           | 3 185 000                        |          | 31.12.2009-2010     | 6%            |
|              | 30 686 760           |                   | 30 686 760                       |          | 31.12.2011          | 12%           |
|              | 1 517 000            | 54 000            | 1 463 000                        |          |                     | 4-5%          |
|              | 2 300 000            | 100 000           | 2 200 000                        |          |                     | 24%           |
| <b>Kokku</b> | <b>42 543 740</b>    | <b>601 500</b>    | <b>41 942 240</b>                | <b>0</b> |                     |               |

|              | <i>Tagasi maksta</i> |                   |                                  |          | Tagasimakse tähtaeg | Intressi-määr |
|--------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|----------|---------------------|---------------|
|              | Saldo<br>31.12.2007  | 12 kuu<br>jooksul | 1-5 aasta<br>jooksul üle 5 aasta |          |                     |               |
| Muud nõuded  | 2 621 500            |                   | 2 621 500                        | 0        | 31.12.2008          | 20%           |
|              | 353 000              |                   | 353 000                          | 0        | 31.12.2009          | 6%            |
|              | 30 195 000           |                   | 30 195 000                       | 0        | 31.12.2010          | 12%           |
|              | 1 463 000            |                   | 1 463 000                        |          |                     | 4%            |
| <b>Kokku</b> | <b>34 632 500</b>    |                   | <b>34 632 500</b>                | <b>0</b> |                     |               |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Saldo 31.12.2007             | 5 653 975   |
| Soetamine                    | 75 810      |
| Müük                         |             |
| Kasum/kahjum ümberhindlusest |             |
| Saldo 31.12.2008             | 5 729 785   |
| Saldo 31.12.2006             | 8 075 423   |
| Soetamine                    | 897 038     |
| Müük                         | - 3 318 486 |
| Kasum/kahjum ümberhindlusest | 0           |
| Saldo 31.12.2007             | 5 653 975   |



## Lisa 9 Materiaalne põhivara

|                                            | Maa ja<br>ehitised | Masinad,<br>seadmed ja<br>muu inventar | Kokku             |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>           | <b>23 476 516</b>  | <b>4 683 861</b>                       | <b>28 160 377</b> |
| Soetamine                                  |                    |                                        |                   |
| Müük (-)                                   |                    |                                        |                   |
| Mahakandmine (-)                           |                    |                                        |                   |
| Ümberklassifits. kinnisvarainvesteeringuks |                    |                                        |                   |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>           | <b>23 476 516</b>  | <b>4 683 861</b>                       | <b>28 160 377</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b>      | <b>4 482 972</b>   | <b>3 760 649</b>                       | <b>8 243 621</b>  |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)         | 455 530            | 86 715                                 | 542 245           |
| Müüdnud põhivara kulum (-)                 |                    |                                        |                   |
| Allahindlus (+)                            |                    |                                        |                   |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b>      | <b>4 938 502</b>   | <b>3 847 364</b>                       | <b>8 785 866</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>             | <b>18 538 014</b>  | <b>836 497</b>                         | <b>19 374 511</b> |

## Lisa 10 Immateriaalne põhivara

|                                 | Kaubamärk        | Kokku            |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 1 905 805        | 1 905 805        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>1 905 805</b> | <b>1 905 805</b> |

## 2008. a toimunud muutused

Ostud ja parendused perioodi jooksul

Allahindlused väärtuse languse tõttu

Ümberklassifitseerimine

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b> |                  |                  |
| Soetusmaksumus                  | 1 905 805        | 1 905 805        |
| Akumuleeritud kulum             | 0                | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>1 905 805</b> | <b>1 905 805</b> |

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

|                                  | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 505 742          | 519 582          |
| Võlad töövõtjatele               | 28 325           | 28 325           |
| Maksuvõlad                       | 37 058           | 201 794          |
| Viitvõlad ja saadud ettemaksed   | 25 000           | 25 000           |
| Muud lühiajalised võlad          | 6 438 261        | 2 473 130        |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>7 034 386</b> | <b>3 247 831</b> |

## Lisa 12 Omakapital

|                                     | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Aktiakapital (tuhandetes kroonides) | 380 000    | 440 000    |
| osakute arv (tk)                    | 3          | 3          |

Ettevõttes toimus ühinemine ühendava ettevõtteks oli Viru Platsi Apteegi aktsiaseltsi ja Viru Platsi Halduse osatühinguga. Vastavalt ühinemislepingule toimus ühinemine 01.septembril 2005.a. kuid registrisse kanti see 10.jaanuaril 2006.a.

Ettevõtte uus osakapital moodustab 440 000 krooni ja selle omanikud on aktsiaselts Helerin Holding 50%, Viru Platsi Keskuse Arengu OÜ ja eraisik Erkki Savolainen kumbki 25%. Ühinemise tulemusel võttis endale kõik eelpoolmainitud ühendatavate äriühingute varad ja kohustused.

17.03.2008.a. väh endati vastavlt osatühingu üldkoosoleku otsusele ettevõtte osakapitali suuruseni 380 000 krooni proportsionaalselt kõigi osanike vahel.

## Lisa 13 Müügitulu

OÜ VIRU PLATSI KESKUSE müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

|              | 2008             | 2007             |
|--------------|------------------|------------------|
| Eesti        | 3 611 003        | 3 705 911        |
| <b>Kokku</b> | <b>3 611 003</b> | <b>3 705 911</b> |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

|                                   | 2008           | 2007           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Materjal ja teenused              | 461 504        | 498 342        |
| <b>Materjal ja teenused kokku</b> | <b>461 504</b> | <b>498 342</b> |

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

OÜ VIRU PLATSI KESKUSE vaba omakapital on seisuga 31. detsember 2008.a järgmine:

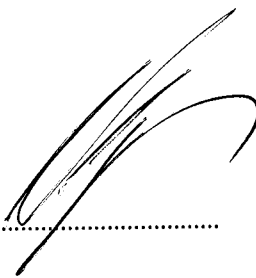
|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                   | 68 021 173        |
| Kohustusliku reservi moodustamine                     | - 38 000          |
| 2008. aasta kasum                                     | 4 891 241         |
| <b>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:</b> | <b>72 874 414</b> |

Juhatus teeb tildkoosolekule ettepaneku jätta kasum tulevaste investeeringute katteks.

Veikko Korjus

juhatuse esimees

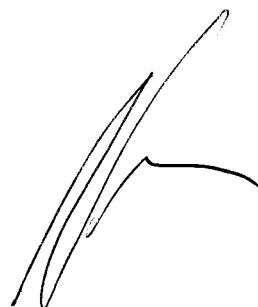
.....



18.06.2009.a.

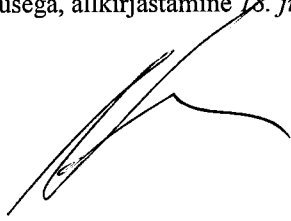
## OSANIKE NIMEKIRI

- |                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Helerin Holding AS<br>Reg.nr. 10588767            | 190 000 krooni |
| 2. Viru Platsi Keskuse Arengu OÜ<br>Reg nr. 10812229 | 95 000 krooni  |
| 3. Erkki Savolainen                                  | 95 000 krooni  |



## Juhatuse allkiri 2009. a majandusaasta aruandele

OÜ VIRU PLATSI KESKUSE 2009. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud juhatuse üldkoosoleku poolt  
*18. juuni 2009*  
otsusega, allkirjastamine *18. juuni 2009*:



---

Juhatuse esimees  
Veikko Korjus

**OÜ Viru Platsi Keskuse aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

|                                                       | 2008             |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine<br>(68201) | 3 611 003        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>3 611 003</b> |

