

30. 06. 2004

.....lk. nr. 26155

[Signature] Ostrov

AS VILJANDI CENTRUM

2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress

AS Viljandi Centrum
Tallinna t.24
71008 Viljandi
Eesti Vabariik

Audiitor

Anne Oja-Aru
Männimäe tee 28
Viljandi
Eesti Vabariik

Aruandeaasta algus ja lõpp: 01.01.2003 kuni 31.12.2003.a.

Äriregistrinumber: 10373185

Tel: + 256 222 320

Majandusaasta aruandele on lisatud:

1. Audiitori järeldusotsus

[Signature]
Allkirjastatud identiteetseerimiseks

07. 06. 2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Juhatuse liige:

[Signature]

AS VILJANDI CENTRUM

Sisukord

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

Tegevusaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Bilanss

Kasumiaruanne

Rahavoogudearuanne

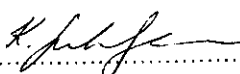
Omakapitali muutuste aruanne

Aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

Majandusaasta aruande lisad

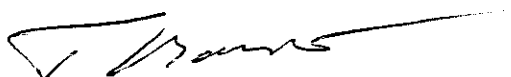
Majandusaasta kasumijaotamise aruanne

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Viljandi Centrumi tegevusalaks on põhivara rentimine.

Nõukogu

Majandusaastal kuulusid nõukogusse järgmised liikmed:

**Rain Pöld
Reeda Tuula
Tiina Maisa**

Juhatus

Majandusaastal kuulusid juhatusse järgmised liikmed:

**Tiit Maisa
Aavo Moks**

Juriidiline aadress

AS Viljandi Centrum

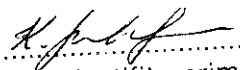
**Tallinna t.24
71008 Viljandi
Eesti Vabariik**

Audiitor

**Anne Oja-Aru
Vannutatud audiitor
tunnistus nr. 283, välja antud
16.detsember 1994.a.
Isikukood 46605266018**

Äriregistrinumber: 10373185

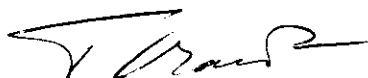
Tel: + 250 22 320


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

3
Juhatuses liige:



AS VILJANDI CENTRUM

TEGEVUSEARUANNE

AS Viljandi Centrum tegevusaruanne 2003 aasta kohta

2003 aastal jätkas AS Viljandi Centrum oma põhitegevust, milleks on äripindade väljarentimine. 2003 aastal olid äripinnad välja renditud 100 %, selline tegevus jätkub ka 2004 aastal.

Olulisi sündmusi eelmisel majandusaastal AS Viljandi Centrumis ei toimunud . Samuti ei ole kirjeldada olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte.

2003 aastal oli AS Viljandi Centrum renditulu 9 850 142 krooni.
Puhaskasum oli 411 573 krooni.

Keskmine töötajate arv 2003 majandusaastal oli 0, sest kõik teenused ostetakse sisse. Liikmetasu maksti kolmele nõukogu liikmele – 478 800 krooni.

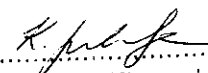
Lugupidamisega,

Tiit Maisa

AS Viljandi Centrum



Juhatuse liige


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

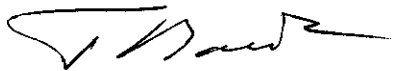
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 14 toodud AS Viljandi Centrumi 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogisid;
3. AS Viljandi Centrum on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

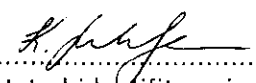


Juhatuse liige
Tiit Maisa



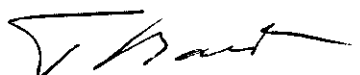
Juhatuse liige
Aavo Moks

Viljandi, 07. juuni 2004.a.


Allkirjastatud identifitseerimiseks

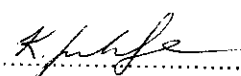
07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



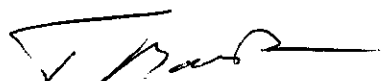
AS VILJANDI CENTRUM**BILANSS (kroonides)****VARAD**

KÄIBEVARA	31.12.03	korrig. 2003	31.12.02
Raha ja pangakontod	121 607	403 831	403 831
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved	366 285	433 071	433 071
	366 285	433 071	433 071
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	28 568	28 986	28 986
Muud lühiajalised nõuded	0	3 775	3 775
KOKKU KÄIBEVARA	516 460	869 663	869 663
 PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 2)	71 087 226	71 311 432	0
Kinnisvarainvesteeringute kulum (miinus)	-4 853 695	-3 518 587	0
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	0	0	68 870 396
Maakasutusõigus lepingud (soetusmaksumuses) (lisa 3)	0	0	2 441 036
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	1 503 916	1 552 515	1 552 515
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-1 319 698	-1 155 646	-4 674 233
KOKKU PÕHIVARA	66 417 749	68 189 714	68 189 714
 KOKKU VARAD	66 934 209	69 059 377	69 059 377


 Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



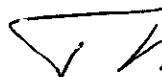
AS VILJANDI CENTRUM**BILANSS (kroonides)****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	31.12.03	korrig. 2003	31.12.02
Võlakohustused			
Kapitalirendi tagasimaksed järgmisel perioodil	0	164 894	164 894
Pikaajaliste kohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	30 000	33 054	33 054
Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil	4 665 677	4 181 131	4 181 131
Kokku	4 695 677	4 379 079	4 379 079
Ostjate (tellijate) ettemaksed toodete ja kaupade eest	9 715	566	566
Hankijatele tasumata arved	629 621	582 317	582 317
Maksevõlad (lisa4)	63 622	96 876	96 876
Viitvõlad	110 253	97 426	97 426
Kokku	803 496	776 619	776 619
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	5 508 888	5 156 264	5 156 264
PIKAAJALISED KOHUSTUSED (lisa 5)			
Pikaajalised kohustused	1 410 000	2 436 946	2 436 946
Pangalaen	39 758 303	44 505 041	44 505 041
Kokku	41 168 303	46 941 987	46 941 987
PIKAAJALISED ERALDISED (lisa 6)			
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	12 716 237	9 831 919	9 831 919
Kokku	12 716 237	9 831 919	9 831 919
OMAKAPITAL			
Aktiikapital nimiväärtuses	400 000	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 689 207	3 860 268	3 860 268
Aruandeaasta kasum	411 574	2 828 939	2 828 939
KOKKU OMAKAPITAL	7 540 781	7 129 207	7 129 207
KOKKU PASSIVA	66 934 209	69 059 377	69 059 377

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

7
Juhatuse liige:



AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

AS VILJANDI CENTRUM**KASUMIARUANNE** (kroonides)**2 003****2 002****ÄRITULUD****Realiseerimise netokäive** (lisa 7)

13 325 186

13 450 877

Muud äritulud

55 964

55 324

sh. põhivara müügitulu

51 946

0

KOKKU ÄRITULUD**13 381 150****13 506 201****ÄRIKULUD****Kaubad, toore, materjal ja teenused****3 548 311****3 605 802****Mitmesuguse tegevuskulud****5 007 861****2 184 070****Tööjõukulud****478 800****239 700**

sh. Nõukogu liikmete tasu

360 000

180 000

Maksud

118 800

59 700

Kulum**1 557 176****1 418 760**

Põhivara kulum ja väärtuse langus

1 557 176

1 418 760

Muud ärikulud**24 243****65 998**

sh. põhivara müügikahjum

24 081

0

KOKKU ÄRIKULUD**10 616 391****7 514 330****ÄRIKASUM****2 764 759****5 991 871****Finantstulud ja -kulud**

Muud intressi- ja finantstulud

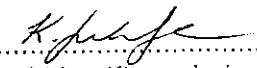
916

1 691

Intressikulud

2 354 101

3 164 623

Kokku finantstulud ja -kulud**-2 353 185****-3 162 932****KASUM enne tulumaksustamist****411 574****2 828 939****ARUANDEAASTA PUHASKASUM****411 574****2 828 939**

 Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

K. J. J. J.
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

RAHAKÄIBE ARUANNE (kroonides)

07.06.2004

RAHAKÄIVE ÄRITEGEVUSEST

AUDIIT 2003 FIRMA INFORA OÜ

Käibekapital äritegevusest

Puhaskasum (+)	411 574	2 828 939
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum (+)	1 557 176	1 418 760
Põhivara müügi kasum (-)	-51 946	0
Kahjum hoonestusõiguse lõpetamisest (+)	24 081	65 998
Ettemakstud tulevaste perioodide tulud	2 884 318	7 387 371
Kokku käibekapital äritegevusest	4 825 203	11 701 068

Rahakäive käibekapitali muutustest (v.a. raha)

Nõuded ostjate vastu	66 786	382 392
Muud lühiajalised nõuded nõuded	3 775	-3 213
Maksude ettemaksed	0	671 226
Ettemaksed hankijatele	0	116 354
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-28 568	-28 986
Ostjate ettemaksed	9 149	-1 903
Võlad hankijatele	47 304	-1 371 787
Maksevõlad	-33 254	78 990
Viitvõlad	12 828	86 437
Kokku rahakäive käibekapitali muutusest	78 020	-70 490

Kokku rahakäive aruandeaasta äritegevusest	4 903 223	11 630 578
---	------------------	-------------------

RAHAKÄIVE AARUANDEAASTA INVESTEERINGUTEST

Kinnisvarainvesteeringud (-)	-775 794	0
Materiaalse põhivara soetus (-)	-114 406	-17 523 809
Kokku rahakäive aruandeaasta investeeringutest	-890 200	-17 523 809

RAHAKÄIVE ARUANDEAASTA FINANTSEERIMISEST

Tagastatud lühiajalist laenu (-)	0	-100 000
Võetud pikaajalist laenu (+)	0	51 652 000
Tasutud pikaajalist laenu (-)	-4 262 193	-45 190 341
Tasutu maakasutusõiguse eest	-33 054	-80 670
Tasutud kapitalirenti	0	-34 177

Kokku rahakäive aruandeaasta finantseerimisest

-4 295 247	6 246 812
-------------------	------------------

KOKKU ETTEVÕTTE RAHAKÄIVE

-282 224	353 581
-----------------	----------------

Ettevõtte rahajäägi muutus

Kassa ja pangakontode jääk 31.12.02	403 831	50 250
Kassa ja pangakontode jääk 31.12.03	121 607	403 831
Kokku rahajäägi muutus	-282 224	353 581



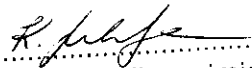
AS VILJANDI CENTRUM**Omakapitali muutuste aruanne****Omakapitalis toimused 2003a. järgmised muutused:**

Kokku	Aktsia- kapital nominaal- väärtuses	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Reserv- kapital	Aruandeaasta kasum/kahjum	
Saldod seisuga 31.12.01	400 000	896 064	40 000	2 964 204	4 300 268
Eelmise perioodi kasumi kandmine		2 964 204	0	- 2 964 204	
Aruandeperioodi (2002.a.) kasum				2 828 939	2 828 939
Saldod seisuga 31.12.02	400 000	3 860 268	40 000	2 828 939	7 129 207
Saldod seisuga 31.12.02	400 000	3 860 268	40 000	2 828 939	7 129 207
Eelmise perioodi kasumi kandmine		2 828 939	0	- 2 828 939	
Aruandeperioodi (2003.a.) kasum				411 574	411 574
Saldod seisuga 31.12.03	400 000	6 689 207	40 000	411 574	7 540 781

	31.12.2003	31.12.2002
Aktsiakapital (tuhandetes kroonides)	400	400
Aktsiate arv (tk)	4000	4000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

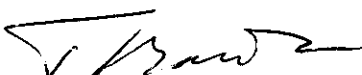
Ettevõtte vaba omakapital (arvestatdes seaduses ettenähtud kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2003 moodustas 7 100 781 (2002: 6 689 207) krooni.

Bilansipäeva seisuga on omanikel võimalik dividendidena välja maksta 5 254 578 (2002: 4 950 013) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 846 203 (2002: 1 739 194) krooni.


 Allkirjastatud identifitseerimiseks

07. 06. 2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM**1. Arvestusmeetodid**

AS Viljandi Centrumi raamatupidamisarvestust on peetud lähtudes Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja seadust täiendavatest juhenditest. AS Viljandi Centrum kasutab Raamatupidamise Seaduses toodud I kasumiaruandeskeemi. Aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooninorm kinnisvaral on 2% aastas.

	2 003	2 002
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 325 186	13 450 877
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	10 592 148	7 448 332
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 733 038	6 002 545

2003.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2002	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast (Lisa 3)	67 792 845
Saldo 01.01.2003	67 792 845
Soetamine ja parendused	775 794
Likvideeritud	-945 000
Kulum	-1 390 108
Saldo 31.12.2003	66 233 531


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

3. Materiaalne põhivara

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuse, mis koosneb ostuhinnast ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest, alginna alates 5000 kroonist. Väheväärtuslik inventar kantakse soetamisel oste kuludesse.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi.

Amortisatsiooninormid on põhivara gruppidel järgnevad:

Ehitised ja rajatised 2% aastas,

Maakasutusõiguse leping 2% aastas.

Inventar 20% aastas

Põhivarade liikumine aastal 2003

	Saldo	Ümber- klassifitseerim	Ostetud	Müüdn	Kulum	Saldo
	31.12.2002	.	2003.a.	2003.a.		31.12.2003
			114	-163		
Soetusmaksumus	72 863 947	-71 311 432	406	005	0	1 503 916
Ehitised ja rajatised	67 783 996	-67 783 996				0
Maa	1 086 400	-1 086 400				0
Maakasutusõigused	2 441 036	-2 441 036			0	0
Inventar, tööriistad	1 552 515		114 406	-163 005		1 503 916
Kulum	-4 674 233	3 518 587	0	3 016	-167 068	-1 319 698
Ehitised ja rajatised	-3 398 167	3 398 167	0	0	0	0
Maa	0		0	0	0	0
Maakasutusõigus	-120 420	120 420	0	0	0	0
Inventar, tööriistad	-1 155 646		0	3 016	-167 068	-1 319 698
			114	-159		
Jääkmaksumus	68 189 714	-67 792 845	406	989	-167 068	184 218
Ehitised ja rajatised	64 385 829	-64 385 829	0	0	0	0
Maa	1 086 400	-1 086 400	0	0	0	0
Maakasutusõigus	2 320 616	-2 320 616	0	0	0	0
Inventar, tööriistad	396 869	0	114 406	-159 989	-167 068	184 218

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

.....

AS VILJANDI CENTRUM

4 .Maksud

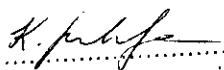
	Saldo 31.12.02	Tasutud 2 003	Arvestatud 2 003	Saldo 31.12.03
Isikutulumaks	7 774	85 254	92 924	15 444
Sotsiaalmaks	9 900	108 900	118 800	19 800
Kogumispension	0	2 100	2 600	500
Käibemaks	79 202	3 014 237	2 962 913	27 878
Kokku	96 876	3 210 491	3 177 237	63 622

5. Pikaajalised kohustused		2003	2003		
	Saldo	Saadud/	Tasutud	Lühi-	Saldo
	31.12.02	võetud	/lõpetatud	ajal.	31.12.03
Eesti Ühispank	44 505 041	0	-81 062	-4 665 676	39 758 303
Viljandi Linn	2 436 946	0	- 996 946	- 30 000	1 410 000
Kokku	46 941 987	0	-1 078 008	-4 695 676	41 168 303

AS Eesti Ühispank on andnud pikaajalist laenu AS Viljandi Centrum-ile. Laenusumma on 51 652 000 EEK. Intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,24% aastas, alates 12.08.2003. Lepingu täitmise tagamine: hüpoteek hoonestusõigustele. Laenulepingu lõpptähtaeg on 22.02.2012. Viljandi Linnaga on sõlmitud munitsipaalmaale hoonestusõiguse seadmise leping 50 aastaks.

6. Ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Ostjate ettemaksed on kolme kuu rendi ettemaks vastavalt lepingule, mis tasaarveldatakse rendilepingu lõppemisel. Ettemaksude summa aruandeperioodi lõpuks on 12 716 237 EEK (2002.a. 9 831 919 EEK), millest suuremad ettemaksud on Hansapank 6 691 660 (2002.a. 7 178 332), mis tasaarveldatakse jooksvate rendiarvetega ja Viljandi Linnavalitsus 3 602 685 EEK.


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

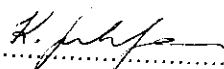
7. Müügitulud

müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2 003	2 002
Eesti	13 325 186	13 450 877
Kokku	13 325 186	13 450 877

müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt:

	2 003	2 002
Rendid	9 879 537	10 487 534
Teenused	3 445 649	2 963 343
Kokku	13 325 186	13 450 877


 Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

Kasumi jaotamise otsus

Jaotamata kasumi jääk enne majandusaasta	
aruande kinnitamist	6 689 207
2003.a. aruandeaasta kasum	411 574
Jaotamata kasumi jääk peale 2003.a.	
majandusaasta aruande kinnitamist	7 100 781

.....
Allkirjastatud identifitseerimiseks

07.06.2004

AUDIITORFIRMA INFORA OÜ



AS VILJANDI CENTRUM

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. majandusaasta aruandele

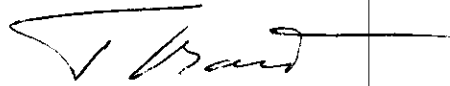
AS Viljandi Centrum 2003. Majandusaasta aruande, mis on kinnitatud

aktsionäride üldkoosoleku poolt 07. 06. **2004. otsusega,**
allkirjastamine

07. 06. **2004.a.**



Nõukogu esimees
Rain Pöld



Juhatuse liige
Tiit Maisa



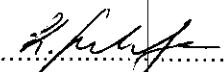
Nõukogu liige
Reeda Tuula



Juhatuse liige
Aavo Moks

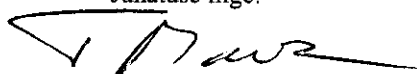


Nõukogu liige
Tiina Maisa


Allkirjastatud identifitseerimiseks

07. 06. 2004

16
Juhatuse liige:



AUDIITORFIRMA INFORA OÜ

Audiitori järeldusotsus AS Viljandi Centrum aktsionäridele

Olen kontrollinud AS Viljandi Centrum 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003. aasta finantstulemuseks 411'574.- krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003 66'934'209.- krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Viljandi Centrum majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.

07.06.2004. a.



Anne Oja-Aru

Vannutatud audiitor

Tunnistus nr. 283, välja antud 16. detsember 1994. a.

Isikukood 46605266018