

SISSE TULNUD

01.07.2003

L-19

Külli Mender

MAJANDUSAASTA ARUANNE

majandusaasta algus 01.jaanuar 2002
majandusaasta lõpp..... 31. detsember 2002
ettevõtte nimetus **VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHING**
registrikood..... 10489841
aadress Gonsiori 3, Tallinn 10117
telefon 660 1315
fax..... 661 6215
põhitegevusala kinnisvara haldus

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

Aruanne koosneb järgmistest osadest:

TEGEVUSARUANNE

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDEST

- 1.1. Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**
- 1.2. Juhatus deklaratsioon raamatupidamise aastaaruande juurde**
- 1.3. Bilanss**
- 1.4. Kasumiaruanne**
- 1.5. Rahavoogude aruanne**
- 1.6. Omakapitali muutuste aruanne**
- 1.7. Raamatupidamise aastaaruande lisad**

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS



TEGEVUSARUANNE

Viru Platsi Keskuse OÜ (edaspidi "ettevõtte") asutati 1999.a.oktoobris. Ettevõtte põhitegevuse 2002. majandusaastal moodustas kinnisvaraarendus ja apteekide reklaamialane teenindamine.

2002.majandusaastal :

- a.jätkati Tartu mnt.18 asuva kinnisvara väljarentimist V.K.A.S. Holding OÜ-le ;**
- b.jätkati Lastekodu 11A asuvate apteegiruumide edasirentimist Selma Apteek OÜ-le;**
- c.jätkati Gonsiori 3 asuvate apteegiruumide edasirentimist Viru Platsi Apteegi AS-ile;**
- d.jätkati Gonsiori 3 asuvate arstikabinettide ja hambaravi renti ja allrenti;**
- e.jätkati Aia tn.10/Inseneri 1 asuvate apteegiruumide allrenti Strebelt Grupp OÜ-le.**
- e.teostati reklaamiteenuseid viiele apteegile.**

Ettevõttel 2002.a. majandusaasta neto realiseerimiskäive oli 3 405 497,82 EEK, millest moodustab 2 619 724,01 EEK rent kinnisvara eest ja 785 773,81 EEK apteekidele reklaamiteenuste esitamise eest tekkinud käive.

Ettevõttes töötas majandusaastal 3 töötajat, kelle palgafond moodustas majandusaastal ettevõttes 245 108,00 EEK. Väljaminekuid uurimis ja arendustegevuseks aruandeaastal ei olnud, samuti ei ole neid ette nähtud 2003. majandusaasta plaanides. Ettevõtte juhatus ettevõttes tasu ega soodustusi 2002.majandusaastal ei saanud.

Ettevõtte juhatus koosnes 2002. majandusaastal ühest inimesest:

- a.Veikko Korjus.**



01.07.2003

.....

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

RAAMATUPIDAMIS AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab Viru Platsi Keskuse OÜ 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:



Juhatuselise Veikko Korjus

Tallinn, 28.juuni 2003

**VIRU PLATSI KESKUSE OÜ JUHATUSE DEKLARATSIOON
2002.a AASTAARUANDE JUURDE**

Viru Platsi Keskuse OÜ juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti Vabariigi Hea Raamatupidamistavaga.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ja konservatiivsetel alustel. Kõik aruandeperioodil toimunud tehingud on raamatupidamises kajastatud.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab ühingu finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt.

Viru Platsi Keskuse OÜ on raamatupidamiskohuslane ja jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



**Viru Platsi Keskuse juhatuse liige
Veikko Korjus**

VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHINGU BILANSS 01.07.2003
SEISUGA 31.12.2002.A.

(täiskroonides)

	2002.a.	2001.a.	Lisa nr.
AKTIVA			
Käibevara			
1.Raha ja pangakontod	664 293.-	756 060.-	
3.Nõuded ostjate vastu	1 178 585.-	206 239.-	6
4.Mitmesugused nõuded Muud lühiajalised nõuded	41 000.-		6
6.Ettemaksud	768 950.-	1 058 474.-	7
KÄIBEVARA KOKKU:	2 652 828.-	2 020 773.-	
Põhivara			
9.Materiaalne põhivara			
Hooned ja rajatised	16 475 200.-	15 975 200.-	4
Muu inventar,tööriistad,sisseseade ja muud	1 639 028.-	1 594 329.-	4
Akumuleeritud põhivara kulum	- 2 601 367.-	-1 614 553.-	5
PÕHIVARA KOKKU:	15 512 861.-	15 954 976.-	
AKTIVA KOKKU:	18 165 689.-	17 975 749.-	



VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

	2002.a.	2001.a.	Lisa nr.
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
11. Lühiajalised kohustused			
Tagatiseta võlakohustused	11 928 373.-	9 521 684.-	8
13. Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	16 135.-	177 032.-	8
15. Maksuvõlad	38 613.-	18 421.-	8
16. Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	12 516.-	15 684.-	8
Intressivõlad	548 547.-		8
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU:	12 544 184.-	9 732 821.-	
Pikaajalised kohustused			
19. Pikaajalised kohustused			
Pangalaenu	5 556 641.-	8 124 078.-	9
PIKAJALISED KOHUSTUSED KOKKU:	5 556 641.-	8 124 078.-	
OMAKAPITAL OSAÜHINGUS			
22. Osakapital nominaalväärtuses	40 000.-	40 000.-	10
28. Eelnevate perioodide kahjum (- kasum)	+ 78 850.-	-530 437.-	
29. Aruandeaasta kahjum(-kasum)	-53 986.-	+609 287.-	
OMAKAPITAL KOKKU:	64 864.-	118 850.-	
KOKKU PASSIVA:	18 165 689.-	-17 975 749.-	



VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHINGU KASUMIARUANNE 2002.
MAJANDUSAASTAL

Skeem nr.1 (täiskroonides)

	2002.a.	2001.a.	Lisa nr.
ÄRITULUD			
1. Realiseerimise netokäive	3 405 498.-	2 076 223.-	11
ÄRITULUD KOKKU	3 405 498.-	2 076 223.-	
ÄRIKULUD			
5. Kaubad, toore, materjal, teenused	1 017 616.-	532 306.-	
6. Mitmesugused tegevuskulud	2 032 904.-	721 941.-	
7. Tööjõu kulud			
a. Palgakulu	245 108.-	70 069.-	
b. Sotsiaalmaksukulu	80 960.-	23 124.-	
c. Töötuskindlustuskulu	1 227.-		
8. Põhivara kulum	986 814.-	956 679.-	5
10. Finantstulud	2 870.-	2 360.-	
11. Finantskulud	1 106 725.-	708 958.-	
ÄRIKULUD KOKKU:	5 459 484.-	3 010 717.-	
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-2 053 986.-	-934 494.-	
12. Erakorralised tulud	2 000 000.-	1 543 782.-	

ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM(-KASUM) - 53 986.- +609 288.-



VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

01.07.2003

RAHAVOOGUDE ARUANNE
(kaudne meetod)

	31.12.02	31.12.01	Lisa nr.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum (-kahjum)	-53 986,00	609 288,00	5
Põhivara kulum	986 814,00	956 679,00	
Käibevara muutus	-723 822,00	14 784,00	
Kohustuste saldo muutus	404 674,00	6 291 972,00	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	613 680,00	7 872 723,00	
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST			
Materiaalse põhivara soetamine	-544 699,00	-16 118 147,00	4
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU	-544 699,00	-16 118 147,00	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST			
Saadud laenud	-160 748,00	8 124 078,00	8,9
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU	-160 748,00	8 124 078,00	
RAHAVOOD KOKKU	-91 767,00	-121 346,00	
RAHA PERIOODI ALGUL	756 060,00	877 406,00	
RAHA PERIOODI LÖPUL	664 293,00	756 060,00	



01.07.2003

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	osakapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
seisuga 31.12.2000.a.	40 000,00	-466 275,00	-64 162,00	-490 437,00
seisuga 31.12.2001.a.	40 000,00	-530 437,00	609 287,00	118 850,00
Seisuga 31.12.2002.a.	40 000,00	78 850,00	-53 986,00	64 864,00



01.07.2003

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Viru Platsi Keskuse OÜu 2002.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

Viru Platsi Keskuse OÜu kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja pangakontod

Raha kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid esitatud bilansis ei ole.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Varad, mille soetusmaksumus on alla 10,000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 20%
- Muu inventar 20%
- Ehitised ja rajatised 4%

Maad ei amortiseerita

01.07.2003

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

Rendiarvestus

Kasutusrendina kajastatakse renditehing juhul, kui on täidetud mõlemad järgnevad tingimused:

- rentnik saab rendisuhte lõpetada ilma, et ta teeks lisanduvaid väljamakseid, enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist;
- renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kui antud tingimused ei ole täidetud, kajastatakse renti kapitalirendina.

Kasutusrendi puhul põhivara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna. Kasutusrendile võetud põhivara bilansis ei kajastata ja amortisatsiooni ei arvestata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni lähtuvalt objekti kasulikust tööeast. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnavähendid ja tagastatud kaubad. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.



**VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHINGU 2002.a.
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

Lisa 1

Arvestusskeemi või arvestusmeetodite muudatused;

**Ettevõttel ei toimunud majandusaastal üleminekuid teistele arvestus-
skeemide või arvestusmeetoditele.**

Lisa 2

Aktsiad ja väärtpaberid;

Ettevõttel puuduvad teiste ettevõtete poolt emiteeritud aktsiad ja väärtpaberid.

Lisa 3

Varud;

Ettevõttel puudusid majandusaasta lõpuks varud.

Lisa 4

Põhivara ja kapitalirent;

Ettevõttel oli seisuga 31.12.2002.a. alljärgnevad põhivarad:

1.Hooned ja rajatised;

**a.Hansa Liising Eesti AS-lt kapitalirendile võetud Tartu mnt.18 hoone kaks
esimest korrust soetusmaksumusega 12 524 200,00 krooni.**

**b.Hansa Liising Eesti AS-lt kapitalirendile võetud Gonsiori 3 asuva maja
korterid 1,2 ja 3 (apteegiruumid) soetusmaksumusega 3 000 000,00 krooni;**



01.07.2003

VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

c.Elumaja aadressiga Gonsiori 3 korter 20 soetusmaksumusega 451 000,00 krooni.

d.elumaja Gonsiori 3 korter 6 soetusmaksumusega 500 000,00 krooni.

2.Seadmed, mööbel ja muu;

Ettevõtte on antud valdkonna põhivarade summa 1 639 027,86 krooni, kusjuures 2002.majandusaastal lisandus sellest 44 699,36 krooni.

Lisa 5

Amortisatsioon;

Ettevõtte 2001.a arvestuslik amortisatsioon on alljärgnev:

a.Hooned ja rajatised – 4% soetusmaksumusest lineaarselt ehk 659 008,00 krooni;

b.Seadmed ,mööbel ja muu – 20% soetusmaksumusest lineaarselt ehk 327 806,00 krooni.

Kokku moodustas ettevõtte 2001.a. amortisatsioon 986 814,00 krooni.

Lisa 6

Antud laenud ja debitoorne võlgnevus;

Ettevõtte on andnud laenu:

a.Selma-ap tek OÜ, 28.12.2001.a. üheaastase tähtajaga 41 000,00 krooni,prontsendimääraga 7% laenujäägilt aastas.

Debitoorne võlgnevus:

- 1.OÜ SN Group 14 160,00 krooni;
- 2.OÜ V.K.A.S. Holding 152 404,67 krooni;
- 3.Viru Platsi Apteegi AS 697 945,85 krooni;
- 4.Strebelt Grupp OÜ 229 028,43 krooni;
- 5.Rahvasäästu Apteegi OÜ 20 617,83 krooni;
- 6.Selma Apteek OÜ 6 128,90 krooni;
- 7.Vilja Lehtla Hambaravi OÜ 11 800,00 krooni;
- 8.FIE Krista Parts 2 500,00 krooni;
- 9.Alefo Medikon OÜ 3 000,00 krooni.

Kokku moodustab debitoorne võlgnevus 1 178 585,68 krooni.



VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

Lisa 7

Ettemaksud

Seisuga 31.12.2002.a. on ettevõtte bilansis alljärgnevad ettemaksud:

- 1.AS Kangur, rendi ettemaks vastavalt lepingule summas 738 950,19 krooni;**
- 2.Ivo Kesamaa, ettemaks vastavalt lepingule broneerimaks Gonsiori 3-21 ostu-müügitehingut summas 30 000,00 krooni.**

Lisa 8

Lühiajalised kohustused;

Ettevõttele on andnud laenu alljärgnevad kreditorid:

- a.Erkki Savolainen seisuga 31.12.2002.a. laenujääk summas 1 641 453,85 krooni,intress 5% aastas;**
- b.Partaharjun Metsä OY seisuga 31.12.2002.a. laenujääk summas 7 660 919,17 krooni,intress 5% aastas.**
- d.Viru Platsi Apteegi AS seisuga 31.12.2002.a. laenujääk 806 000,00 krooni;**
- e.Rahvasäästuapteegi OÜ seisuga 31.12.2002.a. laenujääk 750 000,00 krooni;**
- f.Strebelt Grupp OÜ seisuga 31.12.2002.a. laenujääk 470 000,00 krooni;**
- h.Veikko Korjus eraisikuna seisuga 31.12.2002.a. laenujääk 600 000,00 krooni.**

Kokku laen 11 928 373,02 krooni.

Ettevõte võlgneb alljärgnevad intressivõlad seisuga 31.12.2002.a.:

- a.Erkki Savolainen 214 706,37 krooni;**



VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

c.Partaharjun Metsä OY 333 951,52 krooni.

Kokku moodustavad ettevõtte intressivõlad seisuga 31.12.2002.a. 548 657,89 krooni.

Ettevõttel on seisuga 31.12.2002.a. talle esitatud, kuid tasumata arveid alljärvivatele ettevõtetele:

a.AS Eesti Telefon, summas 4 176,80 krooni;

b.JAA DISAIN OÜ, summas 3 009,00 krooni;

c.OÜ Valvesilm, summas 1 888,00 krooni;

d.Reveko Telekom ,summas 744,65 krooni

h.OÜ Melleks, summas 6 316,48 krooni.

Kokku tasumata arveid summas 16 134,93 krooni.

Ettevõtte võlgneb Tallinna Maksuametile tekkepõhiselt ülekandmata üksikisiku tulumaksu, töötuskindlustust ja sotsiaalmaksu 2002.a. novembri- ja detsembrikuu eest summas 22 858,00 krooni;

Ettevõtte võlgneb tekkepõhiselt töötajate töötasuna 2002.a. detsembrikuu eest 12 516,00 krooni;

Ettevõtte võlgneb arvestuslikult 2002.a. detsembrikuus arvestatud, kuid ülekandamata käibemaksu summas 15 755,00 krooni.



VIRU PLATSI KESKUSE OÜ

01.07.2003

Lisa 9

Pikaajalised kohustused;

Ettevõtte on sõlminud kaks 5.aastase tähtajaga kapitalirendi lepingut Hansa Liising Eesti AS-iga, mille jääk seisuga 31.12.2002.a. moodustab 5 556 641,53 krooni. Kapitalirendi intress on ajas muutuv, fikseeritud tasemel 6 kuu EURIBOR+ marginal 4,5%.

Lisa 10

Omakapital osaühingus

Ettevõtte osakapitali moodustab 40 000 krooni, mida omavad
1. Viru Platsi Halduse OÜ (reg nr.10588841), kes omab 1 osakut, nimiväärtusega 20 000 krooni;
2. Viru Platsi Arengu OÜ, kes omab 1 osakut nimiväärtusega 20 000 krooni.
Eelpoolmainitud osakapital oli täielikult rahaliselt sissemakstud, mitterahalisi ja üle nimiväärtuse sissemakseid teostatud ei ole. Aruandeaasta jooksul väljakuulutatud ja väljamakstuid dividende ei ole.

Lisa 11

Neto realiseerimiskäive;

Ettevõttel 2002.a. majandusaasta netto realiseerimiskäive oli 3 405 497,82 EEK, millest moodustab 2 619 724,01 rent kinnisvara eest ja 785 773,81 EEK apteekidele reklaamiteenuste esitamise eest tekkinud käive. Lisaks sellele sai ettevõtte majandusaastal erakorralist tulu 2 000 000,00 krooni kahe omanikfirma sissemaksest, mis oli vajalik eelnenud perioodide kahjumi katmiseks vastavalt Äriseadustiku nõuetele.



Lisa 12

Bilansivälised kohustused;

Ettevõtte ei oma bilansiväliseid kohustusi.

Lisa 13

Bilansivälised varad;

Ettevõtte ei oma bilansiväliseid varasid.

Lisa 14

Ettevõtte lõpetas majandusaasta 53 986,00 EEK suuruse kahjumiga, mis otsustati jätta välja jaotamata tulevaste investeeringute katteks.



01.07.2003

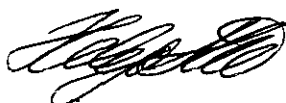
AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS VIRU PLATSI KESKUSE OÜ OSANIKELE

Olen kontrollinud Viru Platsi Keskuse OÜ 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

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

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 2002. aasta finantstulemuseks 53 986 krooni kahjumit ja bilansimahuks 18 165 689 krooni seisuga 31.12.2002, kajastab õigesti ja õiglaselt Viru Platsi Keskuse OÜ majandusaasta kahjumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.

Tallinnas, 27. juunil 2003.a.



Helgo Akke
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr. 266