

MAJANDUSAASTA ARUANNE

majandusaasta algus 01.jaanuar 2003
majandusaasta lõpp..... 31. detsember 2003
ettevõtte nimetus **VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHING**
registrikood..... 10489841
aadress Gonsiori 3, Tallinn 10117
telefon660 1315
fax..... 661 6215
põhitegevusala kinnisvara haldus

Aruanne koosneb järgmistest osadest:

TEGEVUSARUANNE

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Bilanss

Kasumiaruanne

Rahavoogude aruanne

Omakapitali muutuste aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatuse allkiri 2003. a majandusaasta aruandele

TEGEVUSARUANNE

Viru Platsi Keskuse OÜ (edaspidi “ettevõtte”) asutati 1999.a.oktoobris. Ettevõtte põhitegevuse 2003. majandusaastal moodustas kinnisvaraarendus ja apteekide reklaamialane teenindamine.

2003.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 2003.a. majandusaasta neto realiseerimiskäive oli 3 107 565,29 EEK, millest moodustab 2 057 769,60 EEK rent kinnisvara eest ja 1 049 795,69 EEK apteekidele reklaamiteenuste esitamise eest tekkinud käive.

Ettevõttes töötas majandusaastal 3 töötajat, kelle palgafond moodustas majandusaastal ettevõttes 205 233,00 EEK.Väljaminekuid uurimis ja arendustegevuseks aruandeaastal ei olnud, samuti ei ole neid ette nähtud 2004. majandusaasta plaanides. Ettevõtte juhatus ettevõttes tasu ega soodustusi 2003.majandusaastal ei saanud.

Ettevõtte juhatus koosnes 2003. majandusaastal ühest inimesest:

- a.Veikko Korjus.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud Viru Platsi Keskuse OÜ 2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

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 rahavoogusid;
3. VIRU PLATSI KESKUSE OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatusesimees
Veikko Korjus

Tallinn, 16.juuni 2004

BILANSS

seisuga 31.detsember 2003.a.

Aktiva

		31.12.2003	31.12.2002	Lisa nr.
Käibevara				
1	Raha ja pangakontod	2 607 699,00	664 293,00	1
2	Nõuded ostjate vastu Ostjatelt laekumata arved	464 525,00	1 178 585,00	2
3	Mitmesugused nõuded Muud lühiajalised nõuded		41 000,00	
4	Ettemakstud tulevaste perioodide kulud Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	390 463,00	768 950,00	3
Käibevara kokku		3 462 687,00	2 652 828,00	
Põhivara				
5	Materiaalne põhivara			
	Hooned ja rajatised	17 260 200,00	16 475 200,00	5
	Muu inventar (soetusmaksumuses)	1639028,00	1639028,00	5
	Akumuleeritud põhivara kulum	-3619581,00	-2601367,00	5
Materiaalne põhivara kokku		15279647,00	15512861,00	
Põhivara kokku		15279647,00	15512861,00	
Aktiva kokku		18742334,00	18165689,00	

Passiva

31.12.2003 31.12.2002

Kohustused

Lühiajalised kohustused

6	Võlakohustused			
	Tagatiseta võlakohustused	11 890 260,00	11 928 373,00	6
7	Tarnijatele tasumata arved	1 347 897,00	16 135,00	7
8	Maksuvõlad	39 953,00	38 613,00	4
9	Viihvõlad			
	Võlad töövõtjatele	13 336,00	12 516,00	8
	Intressivõlad	296 779,00	548 547,00	8
	Kokku:	310 115,00	561 063,00	

Lühiajalised kohustused kokku 13 588 225,00 12 544 184,00

10	Pikaajalised kohustused			
	Pikaajalised liisingkohustused	5062726,00	5556641,00	7

Pikaajalised kohustused kokku 5062726,00 5556641,00

Kohustused kokku 18 650 951,00 18 100 825,00

Omakapital osaühingus

11	Aktiikapital nimiväärtuses	40 000,00	40 000,00	9
12	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	24 864,00	78 850,00	
13	Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 519,00	-53 986,00	

Omakapital osaühingus kokku 91 383,00 64 864,00

Passiva kokku 18 742 334,00 18 165 689,00

KASUMIARUANNE 2003. MAJANDUSAASTAL

Skeem nr.1 (täiskroonides)

	2003.a.	2002.a.	Lisa nr.
ÄRITULUD			
1. Müügitulu	3 107 565.-	3 405 498.-	10
ÄRITULUD KOKKU	3 107 565.-	3 405 498.-	
ÄRIKULUD			
5. Kaubad, toore, materjal, teenused	903 216.-	1 017 616.-	11
6. Mitmesugused tegevuskulud	2 209 963.-	2 032 904.-	
7. Tööjõu kulud			
a. Palgakulu	205 233.-	245 108.-	
b. Sotsiaalmaksukulu	67 724.-	80 960.-	
c. Töötuskindlustuskulu	1 032.-	1 227.-	
8. Põhivara kulum	1 018 214.-	986 814.-	5
10. Finantstulud	259.-	2 870.-	
11. Finantskulud	975 923.-	1 106 725.-	
ÄRIKULUD KOKKU:	5 381 046.-	5 459 484.-	
KAHJUM MAJANDUSTEGEVUSEST	-2 273 481.-	-2 053 986.-	
12. Erakorralised tulud	2 300 000.-	2 000 000.-	

ARUANDEAASTA PUHASKAHJUM(-KASUM) +26 519. - 53 986.-

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kaudne meetod)

	31.12.2003	31.12.2002	Lisa nr.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum (-kahjum)	26 519,00	-53 986,00	
Põhivara kulum	1 018 214,00	986 814,00	5
Käibevara muutus	1 133 547,00	-723 822,00	
Kohustuste saldo muutus	588 239,00	404 674,00	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	2 766 519,00	613 680,00	
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST			
Materiaalse põhivara soetamine	-785 000,00	-544 699,00	5
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST KOKKU	-785 000,00	-544 699,00	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST			
Saadud laenud	-38 113,00	-160 748,00	6
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST KOKKU	-38 113,00	-160 748,00	
RAHAVOOD KOKKU	1 943 406,00	-91 767,00	
RAHA PERIOODI ALGUL	664293,00	756060,00	1
RAHA PERIOODI LÕPUL	2 607 699,00	664 293,00	1

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
seisuga 31.12.2003.a.	40 000,00	24 864,00	26 519,00	91 383,00

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Viru Platsi Keskuse OÜu 2003.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 Plasti 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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks 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

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

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

Maad ei amortiseerita

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

**VIRU PLATSI KESKUSE OSAÜHINGU 2003.a.
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2003	31.12.2002
Raha ja pangakontod	2607699	664293
Raha ja pangakontod kokku	2607699	664293

Lisa 2 Debitoorne võlgnevus

Debitoorne võlgnevus:

- 1.OÜ SN Group 14 160,00 krooni;
- 2.OÜ V.K.A.S. Holding 417 295,30 krooni;
- 3.Rahva Säästuapteegi OÜ 31 069,20 krooni;
- 4.Alefo Medikoni OÜ 2 000,00 krooni.

Kokku moodustab debitoorne võlgnevus 464 524,50 krooni.

	31.12.2003	31.12.2002
Ostjatelt laekumata arved	464 525	1 178 585
Nõuded ostjate vastu kokku	464 525	1 178 585

Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

Seisuga 31.12.2003.a. on ettevõtte bilansis aljärgnevad ettemaksud:

- 1.AS Kangur, rendi ettemaks vastavalt lepingule summas 377 899,41 krooni;
- 2.Selma Apteek OÜ 12 563,09 krooni;

Kokku ettemaksud 390 462,50 krooni.

	31.12.2003	31.12.2002
Tulevaste perioodide kulud	390 463	768 950
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	390 463	768 950

Lisa 4 Maksud

Ettevõtte võlgneb Tallinna Maksuametile tekkepõhiselt ülekandmata üksikisiku tulumaksu, töötuskindlustust ja sotsiaalmaksu 2003.a. novembri- ja detsembrikuu eest summas 19 729,00 krooni;

Ettevõtte võlgneb arvestuslikult 2003.a. detsembrikuus arvestatud, kuid ülekandamata käibemaksu summas 18 224,00 krooni.

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
		19 729		22 858
		18 224		15 755
Kokku	0	39 953	0	38 613

Lisa 5 Põhivara ja kapitalirent

	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003		
Soetusmaksumus	18 899 228	18 899 228
Akumuleeritud kulum	- 3 619 581	- 3 619 581
Jääkmaksumus	15 279 647	15 279 647
Saldo seisuga 31.12.2002		
Soetusmaksumus	18 114 228	18 114 228
Akumuleeritud kulum	- 2 601 367	- 2 601 367
Jääkmaksumus	15 512 861	15 512 861

Põhivara ja kapitalirent;

Ettevõttel oli seisuga 31.12.2003.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;

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

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

e.elumaja Gonsiori 3 korter 21 soetusmaksumusega 785 000,00 krooni.

2.Seadmed, mööbel ja muu;

Ettevõtte on antud valdkonna põhivarade summa 1 639 027,86 krooni, kusjuures 2003.majandusaastal sellele ei lisandunud midagi.

Amortisatsioon;

Ettevõtte 2003.a arvestuslik amortisatsioon on alljärgnev:

a.Hooned ja rajatised – 4% soetusmaksumusest lineaarselt ehk 690 408,00 krooni;

b.Seadmed ,mööbel ja muu – 20% soetusmaksumusest lineaarselt ehk 327 805,60 krooni.

Kokku moodustas ettevõtte 2003.a. amortisatsioon 1 018 213,60 krooni.

Lisa 6 Võlakohustused

Lühiajalised kohustused;

Ettevõttele on andnud laenu alljärgnevad kreditorid:

a.Partaharjun Metsä OY seisuga 31.12.2003.a. laenujääk summas 8 411 259,97 krooni,intress 5% aastas.

b.Viru Platsi Apteegi AS seisuga 31.12.2003.a. laenujääk 716 000,00 krooni;

c.Rahvasäästuapteegi OÜ seisuga 31.12.2003.a. laenujääk 1 605 000,00 krooni;

d.Strebelt Grupp OÜ seisuga 31.12.2003.a. laenujääk 320 000,00 krooni;

e.Dresdenis Invest OÜ seisuga 31.12.2003.a. laenujääk 400 000,00 krooni;

f.Selma Apteek OÜ seisuga 31.12.2003.a. laenujääk 438 000,00 krooni.

Kokku tagatiseta laen 11 890 259,97 krooni.

Lisa 7 Ettevõtte kohustused;

Ettevõttel on seisuga 31.12.2003.a. talle esitatud, kuid tasumata arveid alljänevatele ettevõtetele:

- a.Viru Platsi Apteegi AS 513 000,00 krooni;
- b.OÜ Kangur 4 091,55 krooni;
- c.AS TELE 2 599,00 krooni;
- d.VE-maja korteriühistu 15 786,75 krooni;
- e.OÜ Melleks, summas 48 355,20 krooni;
- f. Elion AS 4894,95 krooni;
- g.Gonsiori 3 ja 5A korteriühistu 9 871,80 krooni;
- h. AS Hansa Liising Eesti 91 455,68 krooni;
- i.Strebelt Grupp OÜ 265 500,00 krooni;
- j.Selma Apteek OÜ 230 100,00 krooni;
- k.V.K.A.S. Holding OÜ 165 200,00 krooni.

Kokku tasumata arveid summas 1 347 897,00 krooni.

Pikaajalised kohustused;

Ettevõtte on sõlminud kaks 5.aastase tähtajaga kapitalirendi lepingut Hansa Liising Eesti AS-iga,mille jääk seisuga 31.12.2003.a. moodustab 5 062 726,08 krooni.Kapitalirendi intress on ajas muutuv, fikseeritud tasemel 6 kuu EURIBOR+marginal 4,5%.

Lisa 8 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

Ettevõtte võlgneb tekkepõhiselt töötajate töötasuna 2003.a. detsembrikuu eest 13 336,00 krooni;

Ettevõtte võlgneb alljärgnevad intressivõlad seisuga 31.12.2003.a.:
a.Erkki Savolainen 296 779,06 krooni;

	31.12.2003	31.12.2002
Võlad töövõtjatele	13 336	12 516
Intressivõlad	296 779	548 547
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	310 115	570 063

Lisa 9 Omakapital aktsiaseltsis;

Omakapital osauhingus

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 10 Müügitulu

Ettevõttel 2003.a. majandusaasta neto realiseerimiskäive oli 3 107 565,29 EEK, millest moodustab 2 057 769,60 rent kinnisvara eest ja 1 049 795,69 EEK apteekidele reklaamiteenuste esitamise eest tekkinud käive. Lisaks sellele sai ettevõtte majandusaastal erakorralist tulu 2 300 000,00 krooni kahe omanikfirma sissemaksest ,mis oli vajalik kahjumi katmiseks vastavalt Äriseadustiku nõuetele.

Ettevõtte kogu müügitegevus toimus Eesti Vabariigis.

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2003	2002
Muud materjalid ja teenused	903 216	1 017 616
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	903 216	1 017 616

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Ettevõtte lõpetas majandusaasta 26 519,00 EEK suuruse kasumiga, mis otsustati jätta välja jaotamata tulevaste investeeringute katteks.

Juhatuse allkiri 2003. a majandusaasta aastaaruandele

Viru Platsi Keskuse OÜ 2003. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ja allkirjastatud *16. juunil 2004*:

Juhatuse esimees

Veikko Korjus

Majandusaasta aruande allkirjad

Viru Platsi Keskuse osaühing (registrikood: 10489841) 01.01.2003 - 31.12.2003
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Veikko Korjus (juhatuse liige)

Kinnitanud

30.06.2004