

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: T53 Maja OÜ

registrikood: 11151400

tänavatalu nimi, Jõe tn 2b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6144666

faks: +372 6144667

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	11

Tegevusaruanne

2011. aasta oli ettevõttele muutunud turuolukorrast tingituna kinnisvarasektoris vaheaastaks tema viimase arendusprojekti elluviimiseks Tehnika tänav 53 kinnistul. Selleks, et peale kinnisvarasektori madalseisu olla valmis alustama klientide uutele ootustele kohanduvat elumaja kontseptsiooni, projekteeriti kinnistule moderne ning avangardlik, madala energiatarbimisega äripindadega kortermaja. Kahjuks ei olnud tarbijaturg 2011 veel valmis vastu võtma A-energiaklassi eluhoone rajamisega seonduvat ehitushinda, ning ettevõtte otsustas hoone ümber projekteerida B-energiaklassile vastavaks, leevendades tehnoloogilisi nõudeid õhutihedusele, õhuhulkade sundvahetusele ja hoone energiatastusele. 2011. aastal tegid ka ehitushinnad sektoris küllaltki prognoosimatu ca 20% tõusu, mistõttu ehitushanke tingimused selgunud hind oli ettevõttele arendustegevuseks vastuvõetamatu ning ehituse algus otsustati aasta võrra edasi lükata, et oodata järgi tarbijate kohanemist uute hinnatasemetega.

Äriplaani realiseerumiseks jätkati turutingimustel projektijuhtimislepingut Arco Investeeringute AS-ga, kes alustas hoone ümberprojekteerimist, mis on planeeritud arendustegevuse läbiviimise peamiseks eelduseks.

Ettevõttel majandusaastal kaupade ega teenuste käivet ei olnud, kulud olid peamiselt juriidilised ning seotud projekti parendamisega. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning ettevõttel töötajaid ei olnud.

2012. aastal arendatakse ettevõtte tellimusel hoone ehitusetappi ning alustatakse müügitegevusega. Kuna hoone valmimine ning tarbijatele üleandmine jääb eeldatavasti 2013. aasta keskpaika, siis müügitulu ja tegevustulemust ei kujune veel ka 2012. majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	203	31 800	2
Nõuded ja ettemaksed	86 135	183 733	3
Varud	173 856	74 243	4
Kokku käibevara	260 194	289 776	
Kokku varad	260 194	289 776	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 541	34 286	5
Kokku lühiajalised kohustused	21 541	34 286	
Kokku kohustused	21 541	34 286	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 122	266 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 837	-16 023	
Kokku omakapital	238 653	255 490	
Kokku kohustused ja omakapital	260 194	289 776	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 238	-1 715	
Brutokasum (-kahjum)	-1 238	-1 715	
Üldhalduskulud	-30 573	-29 268	9
Muud äritulud	0	10	
Ärikasum (kahjum)	-31 811	-30 973	
Finantstulud ja -kulud	14 974	14 951	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 837	-16 022	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 837	-16 022	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-31 811	-30 973	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 375	-5 778	3
Varude muutus	-99 614	-4 052	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12 744	34 014	5
Kokku rahavood äritegevusest	-140 794	-6 789	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-16 127	0	2
Antud laenude tagasimaksed	105 387	0	3
Laekunud intressid	19 937	8 603	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	109 197	8 603	
Kokku rahavood	-31 597	1 814	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 800	29 986	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-31 597	1 814	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	203	31 800	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	2 556	256	266 144	271 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-16 022	-16 022
31.12.2010	2 556	2 556	256	250 122	255 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-16 837	-16 837
31.12.2011	2 556	2 556	256	233 285	238 653

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisades 6 ja 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

T53 Maja OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Ettevõtte seisuga 1. jaanuar 2011 teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine. Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jmt). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni, tavaliselt loetakse selliseks sündmuseks ehitisele kasutsloa saamine.

Varude kuluks kandmisel nende soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi. Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlused nende neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü tootangu kulu real.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid omanikele väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende).

Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras. Kinnisasja müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisasjaga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse kinnisasja müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne asjaõiguslepingu sõlmimist, kajastatakse bilansis ettemaksetena.

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	203	18 255
Tähtajalised hoiused	0	13 545
Kokku raha	203	31 800

Lisaks rahana klassifitseeritud nõuetele on 31.12.2011 seisuga ettevõtte kontsernikonto nõue Arco Vara kontserni emaettevõttele summas 16 127 eurot (31.12.2010 konsernikonto nõuet ei olnud). Vaata ka lisa 3.

Rahavoogude aruandes on selle konto saldo muutus kajastatud laenu andmisena.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 585	6 960	
Muud nõuded	82 540	176 763	
Launenõuded	60 783	166 170	9
Intressinõuded	5 630	10 593	9
Kontsernikonto nõue	16 127	0	2,9
Ettemaksed	10	10	
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 135	183 733	

Laenu- ja intressinõuded on emaettevõtte Arco Investeeringute AS vastu. Kontsernikonto nõue on konsolideerimisgrupi emaettevõtte vastu. Vaata ka lisa 9.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	173 856	74 243
Kinnistu Tehnika 53, Tallinn	173 856	74 243
Kokku varud	173 856	74 243

Varudena on 31.12.2011 seisuga kajastatud aadressile Tehnika 53 Tallinn planeeritava kortermaja arenduskulud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 507	34 252	9
Muud võlad	34	34	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 541	34 286	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	48 990	52 526
Kokku tingimuslikud kohustused	48 990	52 526

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
2011. aastal viidi läbi Ettevõtte osakapitali konverteerimine Eesti kroonidest eurodesse, mille tulemusel koosneb osakapital ühest osast nimiväärtusega 2 556 eurot. Enne konverteerimist oli osa nimiväärtus 40 000 Eesti krooni.		

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressitulud	14 974	14 951	
Intressitulu hoiustelt	39	157	
Intressitulu laenudelt	14 935	14 794	9
Kokku finantstulud ja -kulud	14 974	14 951	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	66 411	13 652	176 763	34 252
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 127	7 856	0	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	68 258	0	28 441	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 550	0	0	0

31.12.2011 seisuga sisaldavad nõuded emaettevõttele laenu ja tasumata intressi kokku 66 411 eurot (31.12.2010: 176 763 eurot). Samalt laenult arvestati 2011. aastal intressitulu 14 935 eurot (2010: 14 794 eurot). Intressimäär on laenul 10% aastas. Vaata lisad 3 ja 8.

Nõuded konsolideerimisgrupi muudele ettevõtetele sisaldab kontsernikonto nõuet konsolideerimisgrupi emaettevõtte ees. Vaata lisa 2 ja 3.

Kohustused konsolideerimisgrupi ettevõtete ees sisaldavad jooksvaid tasumata arveid ostetud projektijuhtimis- ja üldhaldusteenuste eest. Vaata lisa 5.

Emaettevõttelt osteti 2011. aastal Tehnika 53 projekti juhtimisteenuseid, konsolideerimisgrupi emaettevõttelt aga üldjuhtimisteenuseid (IT, raamatupidamine jmt).

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Mais 2012 alustati Tehnika 53 kortermaja eelmüügiga. Ehitustegevusega on plaanis alustada 2012. aasta teises pooles.

Aruande digitaalallkirjad

T53 Maja OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	20.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	250 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 837
Kokku	233 285

Aruandeaasta kahjum katta eelmiste aastate jaotamata kasumi arvelt

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144666
Faks	+372 6144667
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee