

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts Vana Viru TT

registrikood: 10411321

tänavanimi ja maja number: Vana Viru 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10148

telefon: +372 5023334, +372 6610844

e-posti aadress: vanaviru@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	14
Lisa 6 Kapitalirent	14
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 11 Aktsiakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Muud ärikulud	19
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

AS Vana Viru TT on asutatud 1992. aastal, äriregistris oli esmakanne 1998.aastal.

Peamised suhtarvud:

2012. aastal moodustas AS Vana Viru TT müügitulu 953 943 eurot, mis on 17,9% suurem kui oli 2011. aastal (808 911 eurot).

2012. aasta müügitulu moodustas põhiliselt kinnisvara üüriteenuse müük Eesti Vabariigis, summas 731 099 eurot ja üürnikele kommunaalteenuste vahendamine, summas 204 866 eurot.

Ettevõtte kasumiks kujunes 1 151 692 eurot.

Omakapital moodustab kogupassivast 68%, seega toimub ettevõtte tegevuse finantseerimine võõrkapitali arvel lubatud piirides (ei tohiks olla alla 20-30%). Ühe aktsia raamatupidamislik väärtus on 1 561 eurot.

	2012	2011
Müügitulu	953 943	808 911
Käibe kasv	17,9%	9,3%
Puhaskasum (-kahjum)	1 151 692	1 716 346
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,94	0,69
ROA	12,5%	19%
ROE	18,4%	33,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Makromajanduslikud arengud 2012:

Eesti majanduskasv aeglustus 2012. aastal väliskeskkonna halvenemise tõttu 2,9%ni. Euroala võlakriisist tulenev määramatus ning väliskeskkonna oodatust aeglasem taastumine on muutnud 2013. ja 2014. aasta väljavaate juuniprognosisega võrreldes pessimistlikumaks.

Järgmisel aastal on Eesti oodatav majanduskasv 3,0% ja 2014. aastal 4,0%. Prognoosi järgi on mitmed Eesti majandusnäitajad tasakaalulähedal, kuid tasakaalust eemaldumine võib toimuda kergesti. Seetõttu on eelseisvatel aastatel Eesti majanduspoliitika peamine ülesanne hoida ja tugevdada siinse majanduskeskkonna usaldusväärsust. Usaldus Eesti majanduse vastu soodustab investeringuid ning loob pinnase kestlikuks majanduskasvuks. Samas tuleb madalate intressimäärade tingimustes vältida liias laenukasvu. Tööturul on oluline jälgida, et palgad ülemäära ei kasvaks, kuna see põhjustaks hinnatõusurvet ning kahjustaks majanduse konkurentsivõimet. Lisaks sisemaistele teguritele on stabiilse majanduskasvu saavutamiseks oluline, et euroala võlakriis laheneks ning et taastuks Eesti peamiste ekspordi sihtriikide majandusaktiivsus.

Üriturg muutus võrreldes 2011 aastaga aktiivsemaks, turul on suurenenud nõudlus A-klassi kontoriruumide järele, mis on kaasa toonud üürihindade tõusu.

Euribor on langenud ja laenu saamine pankadest on läinud kergemaks. AS Vana Viru TT majandustulemusi mõjutasid otseselt euribori langus ja kinnisvaraturu suurem aktiivsus.

AS Vana Viru TT äriettegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Investeeringud:

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud. Müüdi hoonestatud kinnistu asukohaga Madara tn. 33 Tallinn, hinnaga 2 544 000 eur.

Kinnisvarainvesteeringute jooksvaid remonte tehti summas 27 959 eurot. AS Vana Viru TT on bilansipäeva järgse sündmusena soetanud uue kinnisvarainvesteeringu asukohaga Viru tn. 1 / Vene tn. 2,4 Tallinn.

Majanduse stabiliseerumine on kaasa toonud kinnisvaraturu elavnemise.

Personal:

2012. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 6 (kuus). Juhtimislepingu alusel tasutakse ühele nõukogu liikmele töötasu. Juhatusel liikmele tasu ei makstud. Aruandeaasta tööjõukulud moodustasid kokku 54 246 eurot.

2012. aastal aktsiaseltsi juhatuses muudatusi ei toimunud. Juhatus on üheliikmeline, Kaidi Vaikla.

Nõukogu on neljaliikmeline – Priit Pihelpuu, Peeter Rosenberg, Marika Seiler ja Lilyan Tops. Nõukogu esimees on Priit Pihelpuu. Juhatusel ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 241	67	
Nõuded ja ettemaksed	453 367	350 165	2
Kokku käibevara	456 608	350 232	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	810 454	5 098	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 940 853	8 595 000	4
Materiaalne põhivara	16 248	1 165	5
Kokku põhivara	8 767 555	8 601 263	
Kokku varad	9 224 163	8 951 495	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	209 076	254 815	8
Võlad ja ettemaksed	273 885	249 116	9
Kokku lühiajalised kohustused	482 961	503 931	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 489 677	3 347 766	8
Kokku pikaajalised kohustused	2 489 677	3 347 766	
Kokku kohustused	2 972 638	3 851 697	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 632	25 597	11
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 071 641	3 355 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 151 692	1 716 346	
Kokku omakapital	6 251 525	5 099 798	
Kokku kohustused ja omakapital	9 224 163	8 951 495	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	953 943	808 911	12
Muud äritulud	1 280 000	1 709 458	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-404 514	-405 987	14
Mitmesugused tegevuskulud	-263 899	-179 192	15
Tööjõukulud	-54 246	-57 081	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 237	-822	5
Muud ärikulud	-240 875	-10 601	17
Ärikasum (kahjum)	1 268 172	1 864 686	
Finantstulud ja -kulud	-116 480	-148 340	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 151 692	1 716 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 151 692	1 716 346	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 268 172	1 864 686	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 237	822	5
Muud korrigeerimised	-1 280 000	-1 665 000	4
Kokku korrigeerimised	-1 277 763	-1 664 178	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 524	-18 922	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 769	6 264	
Makstud intressid	-116 570	-143 983	
Kokku rahavood äritegevusest	-112 916	43 867	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 320	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-185 853	0	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 220 000	0	
Antud laenud	-1 337 935	-370 401	
Antud laenude tagasimaksed	440 901	335 901	
Laekunud intressid	90	3	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	119 883	-34 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	220 000	216 560	
Saadud laenude tagasimaksed	-220 531	-223 665	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 297	-3 365	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	35	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 793	-10 470	
Kokku rahavood	3 174	-1 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67	1 167	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 174	-1 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 241	67	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 597	2 560	3 355 295	3 383 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 716 346	1 716 346
31.12.2011	25 597	2 560	5 071 641	5 099 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 151 692	1 151 692
Muutused muudest omanike sissemaksetest	35	0	0	35
31.12.2012	25 632	2 560	6 223 333	6 251 525

Aruandeaastal konverteeriti osakapital eurodesse.

Täiendav info omakapitali muutuste kohta on toodud Lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vana Viru TT 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata

õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 nüüdisväärtusest. 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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), 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 intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või juhatuse poolt (eeldusel, et äriühingu juhatuse liikmete seas on vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste) määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud" või "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 eurot, 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 ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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.

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.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõiduautod	10

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus

tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Vana Viru TT aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
2. emaettevõtja teisi tütarettevõtteid;
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
4. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

AS Vana Viru TT emaettevõtteks on AS Martin Soni Grupp

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Üüritulu kajastatakse tuludes selle nõudeõiguse tekkimisel vastavalt üürilepingule.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	47 012	47 012	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	57 947	57 947	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 935	-10 935	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 009	3 009	0	0	3
Muud nõuded	1 205 883	400 000	805 883	0	
Laenunõuded	1 205 883	400 000	805 883	0	19
Ettemaksed	7 917	3 346	4 571	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 917	3 346	4 571	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 263 821	453 367	810 454	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	36 381	36 381	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	47 316	47 316	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 935	-10 935	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 632	1 632	0	0	3
Muud nõuded	308 849	308 849	0	0	
Laenunõuded	308 849	308 849	0	0	19
Ettemaksed	8 401	3 303	5 098	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 401	3 303	5 098	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	355 263	350 165	5 098	0	

Muu lühiajaline nõue on nõue Martin Soni Investments OÜ (10587584) vastu summas 1 205 883 eurot. Laenu lühiajaline osa 400 000 eurot ja pikaajaline osa on 805 883 eurot. Intressimäär on 0%. 2012. aastal anti laenu juurde summas 897 034 eurot. Et tegemist on seotud osapooltega, on nõuded kajastatud ka Lisas 19.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 573	1 408	0
Üksikisiku tulumaks	0	357	0	988
Erisoodustuse tulumaks			0	6
Sotsiaalmaks	0	636	0	1 827
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	75
Töötuskindlustusmaksed	0	53	0	197
Ettemaksukonto jääk	3 009		224	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 009	3 653	1 632	3 093

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	6 930 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 665 000
31.12.2011	8 595 000
Ostud ja parendused	185 853
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 280 000
Müügid	-2 120 000
31.12.2012	7 940 853

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	731 099	605 207
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-369 842	-388 140
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 544 000	0

Aktsiaseltsil Vana Viru TT on kolm kinnisvarainvesteeringut.

Aruandeaastal müüdi kinnisvarainvesteering aadressil Madara tn. 33 Tallinn. Müügihinnaks oli 2 544 000 eur, mis sisaldas käibemaksu summas 424 000 eur. Müügihinnast 900 000 eurot läks Swedbankile laenu tagastuseks. Müügitehingu tulemusena saadi müügikahjumit summas 120 000 eurot.

Aruandeaastal soetati üks kinnisvarainvesteering asukohaga Kala kinnistu Neeme küla Jõelähtme vald Harjumaa. Kinnistu soetushinnaks oli 185 853 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud moodustavad: elekter, vesi ja kanalisatsioon, koristusteenused, kindlustus, maamaks, valvekulud, prügivedu ja hoonete jooksev remont. Haldamiskulud (välja arvatud hoonete remont, kindlustus ja maamaks) jaotatakse üürnike vahel, kes tasuvad lisateenuste arveid AS-le Vana Viru TT (2012. aastal summas 204 866 eurot). Kinnisvarainvesteeringute jooksvat remonti tehti aruandeaastal summas 27 959 eurot.

AS Vana Viru TT juhatuse liikme Kaidi Vaikla poolt koostatud hindamisaruanne (06.02.2013) kohaselt on Vana-Viru tn. 14 Tallinn asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 7 340 000 eurot. Ümberhindluse kasumiks seisuga 31.12.2012 oli 1 280 000 eurot.

AS Vana Viru TT juhatuse liikme Kaidi Vaikla poolt koostatud hindamisaruanne (06.02.2013) kohaselt on Kaasiku tn. 28D, Jõhvis asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 415 000 eurot. Ümberhindlusest seisuga 31.12.2012 muutust ei toimunud.

Hindamisaruanded on koostatud ettevõtte juhatuse poolt tulu meetodil st. kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud on koormatud hüpoteekidega ettevõtte kohustuste tagamiseks (Lisa 10).

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	4 111	4 111	4 111
Akumuleeritud kulum	0	-2 124	-2 124	-2 124
Jääkmaksumus	0	1 987	1 987	1 987
Amortisatsioonikulu	0	-822	-822	-822
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	4 111	4 111	4 111
Akumuleeritud kulum	0	-2 946	-2 946	-2 946
Jääkmaksumus	0	1 165	1 165	1 165
Ostud ja parendused	17 320	0	17 320	17 320
Amortisatsioonikulu	-1 415	-822	-2 237	-2 237
31.12.2012				
Soetusmaksumus	17 320	4 111	21 431	21 431
Akumuleeritud kulum	-1 415	-3 768	-5 183	-5 183
Jääkmaksumus	15 905	343	16 248	16 248

2012. aastal lõppes kaks liisinglepingut ja sõidua autod soetati.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS Sampo Pank	0	0	0	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS Sampo Pank	3 297	3 297	0	0	6,98	EUR	01.11.2012
Kapitalirendikohustused kokku	3 297	3 297	0	0			

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	672 586	603 578
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	711 210
1-5 aasta jooksul	0	2 345 041
Üle 5 aasta	0	604 030

Kasutusrendituluna on kajastatud mitteeluruumide üürilepingute mittekatkestatavate osade üüritulud.

Kasutusrendile antud varade bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2012 7 755 000 eurot (seisuga 31.12.2011 oli 8 595 000 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	153 166	38 184
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	231 325	23 717
1-5 aasta jooksul	339 441	37 930

AS Vana Viru TT rendib sõiduautosid kasutusrendi tingimustel. Aruandeaastal lõpetati kaks sõiduauto kasutusrendilepingut ja üks it-seadme rendileping.

Madara tn. 33 Tallinn omanikule OÜ Star Investments tasutakse kinnistu kasutusse andmise lepingu alusel igakuiselt üüritasu summas 18 000 eurot. Üüritasu suurus muutetakse igaaastaselt tarbijahinna indeksi võrra. Leping kehtib kolm aastat.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank	2 698 753	209 076	2 489 677	0	2,794	EUR	29.10.2015
Pikaajalised laenud kokku	2 698 753	209 076	2 489 677	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	2 698 753	209 076	2 489 677	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank	3 599 284	251 518	3 347 766	0	3,407	EUR	29.10.2015
Pikaajalised laenud kokku	3 599 284	251 518	3 347 766	0			
Kapitalirendikohustused kokku	3 297	3 297	0	0			
Laenukohustused kokku	3 602 581	254 815	3 347 766	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	7 755 000	8 595 000
Kokku	7 755 000	8 595 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	101 339	101 339	0	0	
Võlad töövõtjatele	23 570	23 570	0	0	10
Maksuvõlad	3 653	3 653	0	0	3
Muud võlad	13 566	13 566	0	0	
Muud viitvõlad	13 566	13 566	0	0	
Saadud ettemaksed	131 757	131 757	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 885	273 885	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	137 992	137 992	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 668	6 668	0	0	10
Maksuvõlad	3 093	3 093	0	0	3
Saadud ettemaksed	101 363	101 363	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 116	249 116	0	0	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	2 252	2 816
Puhkusetasude kohustus	2 005	3 075
Arveldused aruandvate isikutega	19 313	777
Kokku võlad töövõtjatele	23 570	6 668

Seisuga 31.12.2012 oli ettevõttes tööl 6 töötajat. Lisaks tasutakse juhtimislepingu alusel töötasu ühele nõukogu liikmele. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

2011. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 8. Juhtimislepingu alusel tasuti ühele nõukogu liikmele töötasu.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	25 632	25 597
Aktsiate arv (tk)	4 005	4 005
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

2012. aastal konverteeriti aktsiakapital eurodesse ja selleks tõsteti aktsiakapitali 35,38 euro võrra. Täiendava sissemakse tegi AS Martin Soni Grupp.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 6 223 333 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 306 900 eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 4 916 433 krooni.

Seisuga 31. detsember 2011 oli ettevõtte jaotamata kasum 5 071 641 eurot, millest oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 4 006 596 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 065 045 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	953 943	808 911	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	953 943	808 911	
Kokku müügitulu	953 943	808 911	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenuse müük	731 099	605 207	4
Kommunaalteenuste müük	204 866	199 700	
Tulud teenuste müügist	16 803	2 615	
Tulu ostetud kauba müügist	1 175	1 389	
Kokku müügitulu	953 943	808 911	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 280 000	1 665 000	4
Kasum valuutakursi muutustest	0	37	
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	44 421	
Kokku muud äritulud	1 280 000	1 709 458	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	128 008	269 938
Energia	146 177	128 380
Elektrienergia	146 177	128 380
Üür ja rent	130 329	7 669
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	404 514	405 987

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	30 766	38 184
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 087	7 236
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	10 935
muud tegevuskulud	221 046	122 837
Kokku mitmesugused tegevuskulud	263 899	179 192

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	42 250	45 287
Sotsiaalmaksud	11 996	11 794
Kokku tööjõukulud	54 246	57 081
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	8

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-120 000	0	4
Kahjum sõiduauto müügist	0	-10 601	
Muud	-120 875	0	
Kokku muud ärikulud	-240 875	-10 601	

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	90	3
Intressikulud	-116 270	-142 882
Muud finantstulud ja -kulud	-300	-5 461
Kokku finantstulud ja -kulud	-116 480	-148 340

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Martin Soni Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Martin Soni Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	19 139	0	16 231
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 205 883	0	308 849	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 278	0	4 177

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	81 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 650	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 128	0
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	106 800	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 189	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	971	971

AS Vana Viru TT on aruandeperioodil soetanud ettevõttega seotud osapooltelt järgmisi teenuseid:

- 1) Emaettevõttelt AS Martin Soni Grupp on soetatud juhtimis- ja raamatupidamisteenust ning sõiduauto renditeenust,
- 2) omanikettevõttelt Tallinna Tuletõrjeühing on soetatud renditeenust,
- 3) samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt OÜ Hemstock on soetatud vahendustegevuse teenust.

Lisaks soetatud teenustele, on seotud osapoollele, Martin Soni Investments OÜ-le (10587584), antud laenu. 2012. aastal anti seotud osapoollele laenu juurde summas 897 034 eurot. Laenu tähtjaks on 01.08.2014.a., intressimääraga 0%.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ei ole teenistuslepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel või volituste lõppemisel ette nähtud lahkumishüviti ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2013

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDI VAIKLA	Juhatuse liige	06.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaseltsi Vana Viru TT aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Vana Viru TT raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaseltsi Vana Viru TT finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

06.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	06.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 071 641
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 151 692
Kokku	6 223 333
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	952768	99.88%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6610844
Mobiiltelefon	+372 5023334
E-posti aadress	vanaviru@gmail.com