

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts Vana Viru TT

registrikood: 10411321

tänavanimi: Vana-Viru 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10148

telefon: +372 5023334, +372 6610844

e-posti aadress: vanaviru@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Ettemaksed	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Saadud ettemaksed	16
Lisa 14 Aktsiakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

Peamised suhtarvud:

2011. aastal moodustas AS Vana Viru TT müügitulu 808 911 eurot, mis on 9,3% suurem kui oli 2010. aastal (740 270 eurot).

2011. aasta müügitulu moodustas põhiliselt kinnisvara üüriteenuse müük Eesti Vabariigis, summas 605 207 eurot ja üürnikele kommunaalteenuste vahendamine, summas 199 700 eurot.

Ettevõtte kasumiks kujunes 1 716 346 eurot.

Ettevõtte maksevõime üldine tase näitab, et ettevõtte käibevara moodustab bilansipäeva seisuga lühiajalistest kohustustest 69%. Omakapital moodustab kogupassivast 57%, seega toimub ettevõtte tegevuse finantseerimine võõrkapitali arvel lubatud piirides (ei tohiks olla alla 20-30%). Ühe aktsia raamatupidamislik väärtus on 1 273 eurot.

	2011	2010
Müügitulu	808 911	740 270
Käibe kasv (-kahanemine)	9,3%	2%
Puhaskasum (-kahjum)	1 716 346	944 102
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,69	0,65
ROA	19%	13%
ROE	33,7%	27,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Makromajanduslikud arengud 2011:

Eesti majandus on oodatust kiiremini kriisist taastunud ning majanduse stabiilne paranemine jätkub. 2010. ja 2011. aasta II poolaasta olid kinnisvara ostu-müügitulehingu hulga põhjal sarnased. Kui 2010 kergitas aktiivsust euro peatne saabumine, siis 2011 muutis turu elavaks märgatavalt kasvanud investorite hulk. Üüriturul muutus 2011 sügisel taas aktiivsemaks, turul on suurenenud nõudlus A-klassi kontoriruumide järele, mis on kaasa toonud üürihindade tõusu.

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

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

Investeeringud:

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud ega müüdnud. Kinnisvarainvesteeringute jooksvaid remonte tehti summas 202 549 eurot. Bilansipäeva järgse sündmusena on müüdnud hoonestatud kinnistu asukohaga Madara tn. 33 Tallinn. AS Vana Viru TT soovib juurde osta kinnisvarainvesteeringuid, et tegevust laiendada.

Majanduse stabiliseerumine on kaasa toonud kinnisvaraturu elavnemise.

Personal:

2011. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 8 (kaheksa). Juhtimislepingu alusel tasutakse ühele nõukogu liikmele töötasu. Juhatusel liikmele tasu ei makstud. Aruandeaasta tööjõukulud moodustasid kokku 57 081 eurot.

2011. 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 liikmetel nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	67	1 167	
Nõuded ja ettemaksed	350 165	299 693	
Kokku käibevara	350 232	300 860	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	5 098	2 148	5
Kinnisvarainvesteeringud	8 595 000	6 930 000	6
Materiaalne põhivara	1 165	1 987	7
Kokku põhivara	8 601 263	6 934 135	
Kokku varad	8 951 495	7 234 995	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	254 815	225 964	10
Võlad ja ettemaksed	249 116	237 895	11
Kokku lühiajalised kohustused	503 931	463 859	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 347 766	3 387 684	10
Kokku pikaajalised kohustused	3 347 766	3 387 684	
Kokku kohustused	3 851 697	3 851 543	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 597	25 597	14
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 560	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 355 295	2 411 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 346	944 102	
Kokku omakapital	5 099 798	3 383 452	
Kokku kohustused ja omakapital	8 951 495	7 234 995	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	808 911	740 270	15
Muud äritulud	1 709 458	979 826	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-405 987	-398 237	17
Mitmesugused tegevuskulud	-179 192	-195 225	18
Tööjõukulud	-57 081	-56 561	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-822	-11 078	7
Muud ärikulud	-10 601	-3 270	20
Ärikasum (kahjum)	1 864 686	1 055 725	
Finantstulud ja -kulud	-148 340	-111 623	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 716 346	944 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 346	944 102	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 864 686	1 055 725	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	822	11 078	7
Muud korrigeerimised	-1 665 000	-979 826	6
Kokku korrigeerimised	-1 664 178	-968 748	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 922	39 201	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 264	4 391	
Makstud intressid	-143 983	-111 772	
Kokku rahavood äritegevusest	43 867	18 797	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-370 401	-229 361	
Antud laenude tagasimaksed	335 901	451 983	
Laekunud intressid	3	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 497	222 625	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	216 560	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-223 665	-248 935	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 365	-4 062	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 470	-252 997	
Kokku rahavood	-1 100	-11 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 167	12 742	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 100	-11 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67	1 167	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 597	2 560	2 411 193	2 439 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	944 102	944 102
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

Lisainfo omakapitali kohta on toodud Lisas nr. 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vana Viru TT 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud 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 ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

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 (kuni 31.12.2010.a. Eesti Panga) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka (kuni 31.12.2010 Eesti Panga) 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 (kuni 31.12.2010.a. Eesti Panga) 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 (kuni 31.12.2010 Eesti Panga) 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 laekuvas 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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.

Väheväärtuslike põhivaraobjektide maksumuse ülempiir on 3200 eurot. Väheväärtuslikud põhivara objektid kantakse soetamisel kuludesse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
seadmed	5

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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede 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. 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 kuuluvas 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	36 381	22 339	
Ostjatelt laekumata arved	47 316	22 339	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-10 935	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 632	0	3
Muud nõuded	308 849	274 349	
Laenunõuded	308 849	274 349	4
Ettemaksed	8 401	5 153	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	355 263	301 841	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 408		6 056
Üksikisiku tulumaks		988	971
Erisoodustuse tulumaks		6	
Sotsiaalmaks		1 827	1 881
Kohustuslik kogumispension		75	45
Töötuskindlustusmaksed		197	205
Ettemaksukonto jääk	224		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 632	3 093	9 158

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	308 849	308 849	0	0
Kokku muud nõuded	308 849	308 849	0	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	274 349	274 349	0	0
Kokku muud nõuded	274 349	274 349	0	0

Muu lühiajaline nõue on nõue Martin Soni Investments OÜ (10587584) vastu summas 308 849 eurot. Laenu tähtajaks on 01.08.2012.a., intressimääraga 0%. 2011. aastal anti laenu juurde summas 34 500 eurot. Et tegemist on seotud osapooltega, on nõuded kajastatud ka Lisas 22.

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	8 401	3 303	5 098	0
Kokku ettemaksed	8 401	3 303	5 098	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	5 153	3 005	2 148	0
Kokku ettemaksed	5 153	3 005	2 148	0

Ettemaksed teenuste eest on tulevaste perioodide eest ettemakstud autode kasutusrendikulud, järgneva aruandeperioodi eest ettemakstud kindlustusmaksed ja ettemakstud kulud hankijatele.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	5 950 174
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	979 826
31.12.2010	6 930 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 665 000
31.12.2011	8 595 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	605 207	594 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-388 140	-346 307

Aktsiaseltsil Vana Viru TT on kolm kinnisvarainvesteeringut. Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud ega müüdnud. Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud moodustavad: elekter, vesi ja kanalisatsioon, koristusteenused, kindlustus, maamaks, valvekulud, prügiveedu ja hoonete jooksev remont. Haldamiskulud (välja arvatud hoonete remont, kindlustus ja maamaks) jaotatakse üürnike vahel, kes tasuvad lisateenuste arveid AS-le Vana Viru TT (2011. aastal summas 199 700 eurot). Kinnisvarainvesteeringute jooksvat remonti tehti aruandeaastal summas 202 549 eurot.

AS Vana Viru TT juhatuse liikme Kaidi Vaikla poolt koostatud hindamisaruanne (26.03.2012) kohaselt on Vana-Viru tn. 14 Tallinn asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 6 060 000 eurot. Ümberhindluse kasumiks seisuga 31.12.2011 oli 1 530 000 eurot.

Bilansipäeva järgse sündmusena on müüdnud kinnistu asukohaga Madara tn. 33 Tallinn. Kinnisvarainvesteeringu müügihinnaks oli 2 120 000 eurot. Sellest tulenevalt on seisuga 31.12.2011 kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 120 000 eurot. Ümberhindluse kasumiks seisuga 31.12.2011 oli 20 000 eurot.

AS Vana Viru TT juhatuse liikme Kaidi Vaikla poolt koostatud hindamisaruanne (26.03.2012) kohaselt on Kaasiku tn. 28D, Jõhvis asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 415 000 eurot. Ümberhindluse kasumiks seisuga 31.12.2011 oli 115 000 eurot.

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

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	23 996	23 996
Akumuleeritud kulum	-9 388	-9 388
Jääkmaksumus	14 608	14 608
Amortisatsioonikulu	-822	-822
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-10 255	-10 255
Müügid	-1 544	-1 544
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 111	4 111
Akumuleeritud kulum	-2 124	-2 124
Jääkmaksumus	1 987	1 987
Amortisatsioonikulu	-822	-822
31.12.2011		
Soetusmaksumus	4 111	4 111
Akumuleeritud kulum	-2 946	-2 946
Jääkmaksumus	1 165	1 165

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	0	1 544
Transpordivahendid	0	1 544
Kokku	0	1 544

2010. aastal sõiduauto müügitehinguna kajastatud 1544 eurot läks tasaarvestuse teel uue sõiduauto sissemakseks.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
AS Sampo Pank	6 662	3 365	3 297	0	6,98	EUR	01.11.2012
Sisustusrent OÜ	599	599	0	0	8,84	EUR	01.04.2011
Kapitalirendikohustused kokku	7 261	3 964	3 297	0			

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	603 578	594 225
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	711 210	616 714
1-5 aasta jooksul	2 345 041	1 494 005
Üle 5 aasta	604 030	41 542

Kasutusrendituluna on kajastatud mitteeluruumide üürilepingute mittekatkestatavate osade üüritulud.

Kasutusrendile antud varade bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2011 9 155 000 eurot (seisuga 31.12.2010 oli 6 930 000 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	38 184	41 459
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	23 717	17 020
1-5 aasta jooksul	37 930	22 992

AS Vana Viru TT rendib sõiduaautosid ja it-seadmeid kasutusrendi tingimustel. Aruandeaastal lõpetati üks sõiduauto kasutusrendileping.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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				8
Laenukohustused kokku	3 602 581	254 815	3 347 766	0				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS Swedbank	3 606 387	222 000	3 384 387	0	4,075	EUR	29.10.2015	
Pikaajalised laenud kokku	3 606 387	222 000	3 384 387	0				
Kapitalirendikohustused kokku	7 261	3 964	3 297	0				8
Laenukohustused kokku	3 613 648	225 964	3 387 684	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	8 595 000	6 930 000
Kokku	8 595 000	6 930 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	137 992	121 924	
Võlad töövõtjatele	6 668	5 650	12
Maksuvõlad	3 093	9 158	3
Muud võlad	0	1 101	
Intressivõlad	0	1 101	
Saadud ettemaksed	101 363	100 062	13
Kokku võlad ja ettemaksed	249 116	237 895	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	2 816	2 736
Puhkusetasude kohustus	3 075	2 914
Arveldused aruandvate isikutega	777	0
Kokku võlad töövõtjatele	6 668	5 650

Seisuga 31.12.2011 oli ettevõttes tööl 8 töötajat. Lisaks tasutakse juhtimislepingu alusel töötasu ühele nõukogu liikmele. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

2010. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 8. Juhtimislepingu alusel tasuti ühele nõukogu liikmele töötasu.

Lisa 13 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Üürnike tagatisrahad	58 201	57 631
Üürnike ettemaksed üüri osas	43 162	42 431
Kokku saadud ettemaksed	101 363	100 062

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	25 597	25 597
Aktsiate arv (tk)	4 005	4 005
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

2011. aastal ei ole muudatusi aktsiakapitalis toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 5 071 641 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 065 045 eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 4 006 596 krooni.

Seisuga 31. detsember 2010 oli ettevõtte jaotamata kasum 3 355 295 eurot, millest oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1 904 842 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 1 450 453 eurot.

Aktsiakapitali eurodesse konverteerimiseks on 2012 aastal alustatud aktsiakapitali tõstmist 35,38 euro võrra, uueks aktsiakapitali suuruseks saab 25 632 eurot ja aktsia nimiväärtuseks saab 6,4 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	808 911	740 270	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	808 911	740 270	
Kokku müügitulu	808 911	740 270	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüriteenuse müük	605 207	594 225	6; 9
Kommunaalteenuste müük	199 700	143 216	
Tulud teenuste müügist	2 615	1 980	
Tulu ostetud kauba müügist	1 389	849	
Kokku müügitulu	808 911	740 270	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 665 000	979 826	6
Kasum valuutakursi muutustest	37	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	44 421	0	
Kokku muud äritulud	1 709 458	979 826	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	269 938	249 781
Energia	128 380	140 198
Elektrienergia	128 380	140 198
Üür ja rent	7 669	8 258
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	405 987	398 237

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	38 184	49 718
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 236	4 125
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	10 935	0
muud tegevuskulud	122 837	141 382
Kokku mitmesugused tegevuskulud	179 192	195 225

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	45 287	43 448
Sotsiaalmaksud	11 794	13 113
Kokku tööjõukulud	57 081	56 561
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	1 544
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1
Annetused mittetulundusorganisatsioonidele	0	1 725
Kahjum sõiduauto müügist	10 601	0
Kokku muud ärikulud	10 601	3 270

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	3	3
Intressikulud	-142 882	-111 626
Muud finantstulud ja -kulud	-5 461	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-148 340	-111 623

Lisa 22 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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	16 231	0	7 669
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	308 849	0	274 349	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	4 177	0	4 474

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	106 800	92 033
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	10 189	8 542

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
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.

Lisaks soetatud teenustele, on seotud osapooltele, Martin Soni Investments OÜ-le (10587584), antud laenu. 2011. aastal anti seotud osapooltele laenu juurde summas 34 500 eurot. Laenu tähtajaks on 01.08.2012.a., intressimääraga 0%.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDI VAIKLA	Juhatuse liige	26.08.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Vana Viru TT aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi Vana Viru TT raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 olulistel osades õiglaselt aktsiaseltsi Vana Viru TT finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

26.08.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	26.08.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 355 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 346
Kokku	5 071 641
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 716 346
Kokku	1 716 346

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	808911	100.00%	Jah

Sidevahendid

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