

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts Vana Viru TT

registrikood: 10411321

tänavatänu nimi, Vana Viru 14
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10148

maakond: Harju maakond

telefon: 3725023334

faks: 3726610866

e-posti aadress: vanaviru@gmail.com

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Ettemaksed	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 13 Saadud ettemaksed	17
Lisa 14 Aktsiakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

Peamised suhtarvud:

2009. aastal moodustas AS Vana Viru TT müügitulu 11 386 354 krooni, mis on 14% väiksem kui oli 2008. aastal (13 199 597 krooni).

2009. aasta müügitulu moodustas põhiliselt kinnisvara üüriteenuste müük Eesti Vabariigis, summas 8 743 534 krooni ja üürnikele kommunaalteenuste vahendamine, summas 2 623 681 krooni.

Ettevõtte kahjumiks kujunes 80 112 016 krooni. Suure kahjumi põhjustas kinnisvaraturu langusest tingitud kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum.

Ettevõtte maksevõime üldine tase näitab, et ettevõtte käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 0,58 kordselt. Omakapital moodustab kogupassivast 37%, seega toimub ettevõtte tegevuse finantseerimine võõrkapitali arvel lubatud piirides (ei tohiks olla alla 20-30%). Ühe aktsia raamatupidamislik väärtus on 9 530 krooni.

	2009	2008
Müügitulu	11 386 354	13 199 597
Tulu kasv	-14%	22%
Puhaskasum/ - kahjum	-80 112 016	597 823
Puhasrentaablus	x	4,53%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,58	1,03
ROA	x	0,33%
ROE	x	0,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$Käibe\ kasv\ (\%) = (müügitulu\ 2009 - müügitulu\ 2008) / müügitulu\ 2008 * 100$

$Puhasrentaablus\ (\%) = puhaskasum / müügitulu * 100$

$Lühiajaliste\ kohustuste\ kattekordaja\ (kordades) = käibevara / lühiajalised\ kohustused$

$ROA\ (\%) = puhaskasum / varad\ kokku * 100$

$ROE\ (\%) = puhaskasum / omakapital\ kokku * 100$

Investeeringud:

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud. Müüdi üks kinnisvarainvesteering. Müügitehingu tulemusena saadi kahjumit summas 9 780 000 krooni. Arengu- või uurimisväljaminekuid ei ole tehtud.

Personal:

2009. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 7 (seitse). Juhtimislepingu alusel tasutakse ühele nõukogu liikmele töötasu. Juhatusel liikmele tasu ei makstud. Aruandeaasta tööjõu kulud moodustasid kokku 969 961 krooni.

2009. aastal aktsiaseltsi juhatuses muudatusi ei toimunud. Juhatus on üheliikmeline, Kaidi Vaikla.

Nõukogu on neljaliikmeline – Priit Pihelpuu, Peeter Rosenberg, Marika Seiler ja Lylian Tops. Nõukogu esimees on Priit Pihelpuu.

Juhatusel ja nõukogu liikmetel nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud AS Vana Viru TT 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
1. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
1. AS Vana Viru TT on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	199 369	46 225	
Nõuded ja ettemaksed	8 819 421	6 450 435	2
Kokku käibevara	9 018 790	6 496 660	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	93 100 000	176 730 000	6
Materiaalne põhivara	228 571	277 497	7
Kokku põhivara	93 328 571	177 007 497	
Kokku varad	102 347 361	183 504 157	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 024 385	3 934 251	10
Võlad ja ettemaksed	3 655 833	2 390 898	11
Kokku lühiajalised kohustused	15 680 218	6 325 149	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	48 499 624	58 899 473	10
Kokku pikaajalised kohustused	48 499 624	58 899 473	
Kokku kohustused	64 179 842	65 224 622	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	400 500	400 500	14
Kohustuslik reservkapital	40 050	40 050	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 838 985	117 241 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 112 016	597 823	
Kokku omakapital	38 167 519	118 279 535	
Kokku kohustused ja omakapital	102 347 361	183 504 157	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	11 386 354	13 199 597	15
Muud äritulud	96 837	3 066 811	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 118 784	-2 896 885	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 982 238	-7 916 822	
Tööjõukulud	-969 961	-848 754	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-73 079	-62 725	7
Muud ärikulud	-77 904 750	-96 850	18
Ärikasum (-kahjum)	-77 565 621	4 444 372	
Finantstulud ja -kulud	-2 546 395	-3 846 549	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-80 112 016	597 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 112 016	597 823	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-77 565 621	4 444 372	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	73 079	67 725	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	9 660 000	0	
Muud korrigeerimised	67 970 000	3 035 000	
Kokku korrigeerimised	77 703 079	3 102 725	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	182 177	-56 335	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 300 468	430 366	
Makstud intressid	-2 413 493	-3 862 434	
Kokku rahavood äritegevusest	-793 390	4 058 694	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-64 320	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5 600 000		
Antud laenud	-5 288 790	-5 897 050	
Antud laenude tagasimaksed	3 004 970	5 236 919	
Laekunud intressid	1 380	169	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 317 560	-724 282	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 821 781	6 307 815	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 116 967	-3 557 125	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-75 840	-57 771	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 371 026	2 692 919	
Kokku rahavood	153 144	6 027 331	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 225	93 894	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	153 144	-47 669	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	199 369	46 225	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 500	40 050	117 241 162	117 681 712
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			597 823	597 823
31.12.2008	400 500	40 050	117 838 985	118 279 535
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-80 112 016	-80 112 016
31.12.2009	400 500	40 050	37 726 969	38 167 519

2009. aastal ei ole muudatusi aktiakapitalis toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 37 726 969 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 7 922 663 krooni (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse). Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 29 804 306 krooni.

Seisuga 31. detsember 2008 oli ettevõtte jaotamata kasum 117 838 985, millest oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 93 092 798 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 24 746 187 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vana Viru TT 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi 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 Eesti kroonides.

Raha

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

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 laenuid 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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 õiglase väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud". 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 50 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 50 000 krooni, 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 kasulikkusest 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 normid:

Hooned 5%

Masinad ja seadmed 10-20%

Muu inventar 20%

Ostetud kaubamärk 20%

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 50 000 krooni. Väheväärtuslikud põhivara objektid kantakse soetamisel kuludesse.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 50000

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 kuuluv 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 ettevõtetele 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. teisi emaettevõtete 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 ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	875 999	714 393	
Muud nõuded	7 775 908	5 492 088	4
Ettemaksed	167 514	243 954	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 819 421	6 450 435	

Bilansikirje nõuded ja ettemaksed kajastavad üürnike jooksvaid võlgnevusi, muud lühiajalist laenunõuet (Lisa 4) ja ettevõtte ettemakseid teenuste eest (Lisa 5).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 021	51 766
Üksikisiku tulumaks	11 047	15 157
Erisoodustuse tulumaks		532
Sotsiaalmaks	25 764	34 063
Kohustuslik kogumispension	174	1 159
Töötuskindlustusmaksed	2 090	520
Maamaks		1 915
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40 096	105 112

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	7 775 908	7 775 908		
Kokku muud nõuded	7 775 908	7 775 908		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 492 088	5 492 088		
Kokku muud nõuded	5 492 088	5 492 088		

Muu lühiajaline nõue on nõue Martin Soni Investments OÜ (10587584) vastu summas 7 775 908 krooni. Laenu tähtajaks on 01.08.2010.a., intressimääraga 0%. 2009. aastal anti laenu juurde summas 2 283 820 krooni. Et tegemist on seotud osapooltega, on nõuded kajastatud ka Lisas 20.

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	167 514	89 501	78 013	
Kokku ettemaksed	167 514	89 501	78 013	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	243 954	116 841	127 113	
Kokku ettemaksed	243 954	116 841	127 113	

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	173 695 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 035 000	
31.12.2008	176 730 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-67 970 000	
Müügid	-15 660 000	
31.12.2009	93 100 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 478 753	10 684 923
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 078 742	-6 316 734
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 000 000	

Aktsiaseltsil Vana Viru TT on kolm kinnisvarainvesteeringut. Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringuid ei soetatud, üks kinnisvarainvesteering müüdi.

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 (2009. aastal summas 2 623 681 krooni). Kinnisvarainvesteeringute jooksvat remonti tehti aruandeaastal summas 3 022 132 krooni.

Aruandeaastal müüdi kinnisvarainvesteering asukohaga Tallinn Lossiplatsi 4/Rutu 3. Tehingu tulemiks oli kahjum summas 9 660 000 krooni.

AS Kaanon Kinnisvara hindaja Ardi Johanson poolt koostatud Ekspert hinnangu nr. TLA-001/05/10 (06.05.2010) kohaselt on Vana-Viru tn. 14 Tallinn asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 58 800 000 krooni. Ümberhindluse kahjumiks seisuga 31.12.2009 oli 38450000 krooni.

AS Kaanon Kinnisvara hindaja Ardi Johanson poolt koostatud Ekspert hinnangu nr. TLA-002/05/10 (06.05.2010) kohaselt on Madara tn. 33 Tallinn asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 29 300 000 krooni. Ümberhindluse kahjumiks seisuga 31.12.2009 oli 27 590 000 krooni.

AS Kaanon Kinnisvara hindaja Ardi Johanson poolt koostatud Ekspert hinnangu nr. TLA-004/05/10 (06.05.2010) kohaselt on Jõhvi 11D (uue aadressi määramise kohaselt Kaasiku tn. 28D), Jõhvis asuva kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 5 000 000 krooni. Ümberhindluse kahjumiks seisuga 31.12.2009 oli 1 930 000 krooni.

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

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	221 700	221 700
Akumuleeritud kulum	-11 085	-11 085
Jääkmaksumus	210 615	210 615
Ostud ja parendused	129 607	129 607
Amortisatsioonikulu	-62 725	-62 725
31.12.2008		
Soetusmaksumus	351 307	351 307
Akumuleeritud kulum	-73 810	-73 810
Jääkmaksumus	277 497	277 497
Ostud ja parendused	24 153	24 153
Amortisatsioonikulu	-73 079	-73 079
31.12.2009		
Soetusmaksumus	375 460	375 460
Akumuleeritud kulum	-146 889	-146 889
Jääkmaksumus	228 571	228 571

2009. aastal vormistati sõiduauto kasutusrendilepingu lõpptähtaja saabumisel leping kapitalirendilepinguks. Swedbank liising AS-iga sõlmitud liisingleping on pikkusega 24 kuud ja intressimääraks 6,576%.

Lisa 8 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
AS Sampo Pank	126 178	49 110	77 068	
Sisustusrent OÜ	25 952	25 952	0	
Swedbank Liising AS	18 408	12 070	6 338	
Kapitalirendikohustused kokku	170 538	87 132	83 406	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
AS Sampo Pank	171 985	44 103	127 882	
Sisustusrent OÜ	50 242	23 150	27 092	
Kapitalirendikohustused kokku	222 227	67 253	154 974	

2009. aastal vormistati sõiduauto kasutusrendilepingu lõpptähtaja saabumisel leping kapitalirendilepinguks. Swedbank liising AS-iga sõlmitud liisingileping on pikkusega 24 kuud ja intressimääraks 6,576%.

Aktsiaseltsiga Sampo Pank sõlmitud kapitalirendilepinguga soetati parklasüsteem kinnistule Madara tn. 33, Tallinn. Sisustusrent OÜ-ga (Nordea Pank) sõlmitud kapitalirendilepinguga soetati klaasvaheseinad.

Lisa 9 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	652 112	762 156

AS Vana Viru TT rendib sõiduautosid kasutusrendi tingimustel. Kõik kasutusrendilepingud on sõlmitud tingimusega, et lepinguid võib lõpetada etteteatamise tähtajata. Seega ei saa tulevikus maksmisele kuuluvaid kasutusrendimakseid fikseerida.

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS Swedbank	60 353 471	11 937 253	48 416 218	
Pikaajalised laenud kokku	60 353 471	11 937 253	48 416 218	
Kapitalirendikohustused kokku	170 538	87 132	83 406	
Laenukohustused kokku	60 524 009	12 024 385	48 499 624	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS Swedbank	62 611 497	3 866 998	58 744 499	
Pikaajalised laenud kokku	62 611 497	3 866 998	58 744 499	
Kapitalirendikohustused kokku	222 227	67 253	154 974	
Laenukohustused kokku	62 833 724	3 934 251	58 899 473	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	93 100 000	93 100 000
31.12.2008	176 730 000	176 730 000

AS Swedbank on finantseerinud ettevõtte kinnisvarainvesteeringute soetamisi. Ettevõtte kohustused Swedbanki ees on tagatud kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteekidega. Kinnisvarainvesteeringute väärtuseks kokku on 93 100 000 krooni. 2009 aastal saadi laenu juurde summas 1 688 697 krooni, millega finantseeriti hoonete jooksvat remonti.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 106 338	1 366 361	
Võlad töövõtjatele	66 694	89 886	12
Maksuvõlad	40 096	105 112	3
Saadud ettemaksed	1 423 177	829 539	13
Intressivõlad	19 528	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 655 833	2 390 898	

Bilansikirje võlad ja ettemaksed kajastab ettevõtte jooksvaid võlgnevusi tarnijatele, töötajatele (Lisa 12), Maksu- ja Tolliametile (Lisa 3) ja arvestuslikku intressivõlgnevust AS-le Swedbank ning Maksu- ja Tolliametile. Samuti on sellel kirjel kajastatud üürnike ettemaksed ehk üüri tagatisrahad.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku võlad töövõtjatele	66 694	89 886

Seisuga 31.12.2009 oli ettevõttes tööl 7 töötajat. Lisaks tasutakse juhtimislepingu alusel töötasu ühele nõukogu liikmele. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

2008. aastal oli AS Vana Viru TT keskmine töötajate arv 6. Juhtimislepingu alusel tasuti ühele nõukogu liikmele töötasu.

Lisa 13 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Üürnike tagatisrahad	792 666	829 539
Üürnike ettemaksed üüri osas	630 511	0
Kokku saadud ettemaksed	1 423 177	829 539

Lisa 14 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 500	400 500
Aktsiate arv (tk)	4 005	4 005
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

2009. aastal ei ole muudatusi aktsiakapitalis toimunud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 37 726 969 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 7 922 663 krooni (juhul, kui kõik ettevõtte aktsionärid kuuluksid väljamaksmise hetkel tulumaksuga maksustatavasse kategooriasse). Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 29 804 306 krooni.

Seisuga 31. detsember 2008 oli ettevõtte jaotamata kasum 117 838 985, millest oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 93 092 798 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 24 746 187 krooni.

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 386 354	13 199 597
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	11 386 354	13 199 597
Kokku müügitulu	11 386 354	13 199 597
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenuse müük	8 743 534	10 684 923
Kommunaalteenuste müük	2 623 681	2 480 173
Tulud teenuste müügist	17 000	306
Tulu ostetud kauba müügist	2 139	34 195
Kokku müügitulu	11 386 354	13 199 597

AS Vana Viru TT peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraala tegevus: enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201). Ettevõtte müügitulu moodustab kinnisvara üüriteenuse müük ja üürnikele kommunaalteenuste vahendamine Eesti Vabariigis.

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		3 035 000
Traavid, viivised ja hüvitised	96 837	31 811
Kokku muud äritulud	96 837	3 066 811

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	739 560	640 335
Sotsiaalmaksud	230 401	208 419
Kokku tööjõukulud	969 961	848 754
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	6

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 780 000	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	67 970 000	
Annetused mittetulundusorganisatsioonidele	154 750	93 800
Muud		3 050
Kokku muud ärikulud	77 904 750	96 850

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	1 380	169
Intressikulud	-2 433 019	-3 862 434
Muud finantstulud ja -kulud	-114 756	15 716
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 546 395	-3 846 549

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	AS Martin Soni Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		80 623		146 838
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 775 908		5 492 088	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		43 652		4 673

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	1 428 000	1 296 686
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	140 000	73 464

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

- 1) Emaettevõttelt AS Martin Soni Grupp on soetatud juhtimis- ja raamatupidamisteenust,
- 2) omanikettevõttelt Tallinna Tuletõrjeühing on soetatud renditeenust.

Lisaks soetatud teenustele, on seotud osapooltele, Martin Soni Investments OÜ-le (10587584), antud laenu. 2009. aastal anti seotud osapooltele laenu juurde summas 2 283 820 krooni. Laenu tähtajaks on 01.08.2010.a., intressimääraga 0%.

2009 aasta detsembris müüdi nõukogu esimehele kinnisvarainvesteering, korteriomand asukohaga Tallinn Lossiplatsi tänav. Enne tehingut telliti AS Arco Vara Kinnisvarabüroo hindajalt Sergei Surnin eksperthinnang nr. TAH 367/A, mis sätestas korteriomandi väärtuseks 5,94 miljonit krooni. Ettevõtte müüs kinnisvarainvesteeringu hinnaga 6 miljonit krooni.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDI VAIKLA	Juhatuse liige	29.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Vana Viru TT aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Vana Viru TT raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Aktsiaselts Vana Viru TT finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamuses, juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevara ca 6,7 milj. krooni võrra.

OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems (tegevusluba nr. 39) nimel
Toomas Villems /allkirjastatud digitaalselt/
Vandeaudiitori tunnistus nr. 74

Roosikrantsi 2,
Tallinn 10119
Registrikood 10411589
Telefon +372 6110716
Faks +372 6110717
E-mail: villems@datanet.ee

Tallinn, 29.06.2010.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Vana Viru TT (registrikood: 10411321) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	117 838 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 112 016
Kokku	37 726 969
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 726 969
Kokku	37 726 969

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11386354	100.00%	Jah

Sidevahendid

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