

L-18
Girei Saare

AS Vana Viru TT

Majandusaasta aruanne 2002

AS Vana Viru TT põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine.

Ärinimi:	AS VANA VIRU TT
Äriregistri kood:	10411321
Aadress:	Vana-Viru 14, 10148 Tallinn
Telefon:	6 726 851
Faks:	6 726 806
Majandusaasta algus:	01.01.2002
Majandusaasta lõpp:	31.12.2002
Juhataja:	Kaido Ojamets
Audiitor:	Toomas Villems

Sisukord

Juhatuse deklaratsioon	3
AS VANA VIRU TT 2002.a. majandustegevuse aruanne	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	
Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud põhimõtted ja printsiibid	7
Lisa 2. Omakapital aktsiaseltsis	8
Lisa 3. Maksuvõlad	9
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5. Pikaajalised kohustused	11
Lisa 6. Seotud osapooled	12
Lisa 7. Rahavoogude aruanne	13
Lisa 8. Neto realiseerimiskäive	14
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad	15
Audiitori järeldusotsus	16

Juhatuse liige:



Juhatuse deklaratsioon

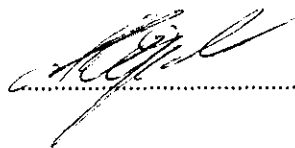
raamatupidamise kõikehõlmavuse ja raamatupidamispõhimõtete kohta

AS Vana Viru TT juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud seisuga 31.12.2002.a. majandusaasta aruande, mis näitab tulemuseks 751621 krooni kasumit ja bilansi kogusummaks 29404307 krooni. Majandusaasta aruanne kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Aruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid. Juhatuse hinnangul on äriühing AS Vana Viru TT jätkuvalt tegutsev majandustüksus.

Kinnitan kogu minu käsutuses oleva informatsiooni põhjal järgmist:

- Ettevõtte tegevjuhina olen teadlik oma vastutusest aruande koostamisel ning sisekontrolli korraldamisel vastavalt raamatupidamist reguleerivatele seadusandlikele aktidele.
- Mul ei ole andmeid oluliste majandutehingute kohta, mis oleksid mingil põhjusel jäänud raamatupidamises kajastamata.
- Kõik varad, mis on kajastatud raamatupidamises, olid aruandepäeval ettevõtte omand ja kõik varad, mis olid ettevõtte omanduses aruandepäeval, on kajastatud aruandes.
- Kõik aruandepäeval ettevõtte olnud võlad ja muud kohustused on kajastatud aruandes. Mul ei ole andmeid peale aruandes esitatud oluliste kohustuste, näiteks lahendamata või potentsiaalsete juriidiliste tüliküsimuste kohta.
- Kõik ettevõtte poolt antud garantiid ja muud bilansivälised kohustused on tehtud audiitorile auditi käigus teatavaks ning ulatuses, millises pean nende realiseerimist tõenäoliseks, on need kantud kasumiaruandes kuluks.
- Olen teinud minu võimaluste piires kõik, et võtta arvesse ja informeerida audiitorit bilansikuupäeva järel aset leidnud, olulistest sündmustest, potentsiaalsetest kohustustest, hüvitusnõuetest, maksudest jms.
- Ettevõtte ei ole tuleviku jaoks tegevuskavasid, mis võiksid nõuda varade või kohustuste raamatupidamisväärtuse olulist korrigeerimist.
- Kõik aktsionäride üldkoosolekute ja juhatuse protokollid ning mistahes muu kirjalikult vormistamata teave, mis on oluline objektiivse käsitluse saamiseks ettevõtte finantsseisundist, on auditi läbiviimisel antud audiitori käsutusse.

27.06.2003



Juhatuse liikmed

Tegevusaruanne 2002 a.

AS Vana Viru TT müük ja turg.

2002 a. oli arengu seisukohalt stabiilne. Hoone on koormatud täies ulatuses rendilepingutega (äripindade osas) ja kuna rentnikud pööravad kogu tähelepanu renditava pinna kogueffektiivsusele on tähtsustunud vanalinna siseselt asukoht ning erinevus nn. ees- ja tagalinna vahel on järjest tuntavam. Vanalinn on muutunud rohkem vaba aja veetmise piirkonnaks, seega on tervitatav hoones asuva Venus Club nimelise meelelahutuskeskuse olemasolu.

Hoonel on suuremalt jaolt parandatud katusekonstruktsioonid hoone välisfassaad on korras ning hoone asukoht linna südames vanalinna alguses ja tiheda liiklusega äritsoonis annab põhjuse vaadata tulevikku perspektiivitundega.

AS Vana Viru TT aktsiad registreeriti 2002 a. Eesti väärtpaberite keskregistris.

Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäive ulatus 2002 a . 2 413 271 .- kroonini.

Kasum

2002 a. lõpptulemuseks kujunes kasum 751621.- krooni.

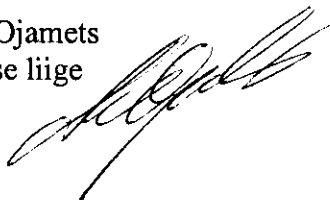
Töötajad, juhtimine.

Ettevõtte juhtimine on üles ehitatud nii, et töötasu vaid makstakse nõukogu liikmele 1000.- krooni netotasuna kuus. Haldusteenust ostetakse Pindi Kinnisvarahalduse OÜ ja koristusteenust OÜ Omikron Marketing .

Prognoos

2003 aastalt ootaks eelkõige stabiilsust kassavoogudes. Käibe kasvu prognoosida ei julge , kuivõrd täna lepingutega kaetud käive eeldab 2002 aastaga sama tulemust.

Kaido Ojamets
Juhatuse liige



Bilanss (kroonides)

		31.12.02	Korrigeeritud 31.12.01
AKTIVA			
Raha ja pangakontod		24 399	27 827
Nõuded ostjate vastu kokku		114 711	114 056
Ostjatelt laekumata arved		274 069	273 414
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-159 358	-159 358
Mitmesugused nõuded	lisa 6	10 550 000	10 600 000
Muud lühiajalised nõuded		10 550 000	10 600 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		8 417	22 703
Maksude ettemaksed		0	13 200
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud		8 417	9 503
Käibevara kokku		10 697 527	10 764 586
Kinnisvarainvesteeringud	lisa 4	18 706 780	18 602 542
Põhivara kokku		18 706 780	18 602 542
KOKKU AKTIVA		29 404 307	29 367 128
PASSIVA			
Võlakohustused		820 627	741 428
Pikaajalise liisingkohustuse tagasimaksed	lisa 5	820 627	741 428
Ostjate ettemaksed		248 942	248 942
Võlad hankijatele		151 672	129 958
Mitmesugused võlad	lisa 6	967 933	967 933
Võlad tütar-ja emaettevõtjatele		967 933	967 933
Maksuvõlad	lisa 3	26 768	12 228
Viitvõlad		10 882	9 013
Võlad töövõtjatele		10 882	9 013
Lühiajalised kohustused kokku		2 226 824	2 109 502
Mittekonverteeritavad võlakohustused	lisa 5	9 136 773	9 968 537
Pikaajalised kohustused kokku		9 136 773	9 968 537
Aktsiakapital		400 500	400 500
Kohustuslik reservkapital		40 050	20 025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		16 848 539	16 405 430
Aruandeaasta kasum		751 621	463 134
Omakapital kokku	lisa 2	18 040 710	17 289 089
KOKKU PASSIVA		29 404 307	29 367 128

Juhatuse liige:



Kasumiaruanne (kroonides)

		31.12.02	31.12.01
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	lisa 8	2 413 271	2 284 507
Muud äritulud		0	6 106
Äritulud kokku		2 413 271	2 290 613
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		582 785	1 090 970
Tööjõu kulud		47 423	39 035
palgakulu		36 406	30 062
sotsiaalmaksud		10 851	8 966
töötuskindlustus		166	7
Kulum		0	73 050
põhivara kulu ja väärtuse langus		0	73 050
Muud ärikulud		229 992	183 758
Ärikulud kokku		860 200	1 386 813
Ärikasum		1 553 071	903 800
Finantstulud			
muud intressi- ja finantstulud		2 411	1 251
Finantstulud kokku		2 411	1 251
Finantskulud			
intressikulud		803 861	441 917
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		751 621	463 134
Puhaskasum		751 621	463 134

Juhatuse liige:



Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Vana Viru TT 2002.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

AS Vana Viru TT kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalisi aktsiad ja muid väärtpabereid hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arvet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on kajastatud bilansis miinusega eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud on arvele võetud soetamismaksumuses, varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud tütar- ja sidusettevõtete kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse

Portfelliinvesteeringuid kajastatakse üldjuhul soetusmaksumuses. Kui aktsiate neto realiseerimismaksumus on olnud püsivalt madalam soetusmaksumusest, hinnatakse investeering alla tema neto realiseerimismaksumuseni.



Saadud dividende kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute arvestamisel rakendatakse rahvusvahelisi raamatupidamisstandardeid (IAS 40 "Investment properties"), kuna kuni 2002.a. kehtinud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ja Raamatupidamise Toimkonna juhendid seda valdkonda ei reguleeri. Tuginedes IAS 40-le kasutatakse kinnisvarainvesteeringute bilansis kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Seoses uue arvestuspõhimõtte kasutuselevõtuga klassifitseeriti seni materiaalse põhivarana kajastatud kinnistu Vana-Viru 14 1/2 ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tugineti 14.04.2003.a. koostatud ekspert hinnangule.

Uue arvestuspõhimõtte kasutuselevõttust tingituna koostati korrigeeritud algbilanss. Korrigeerimise tulemusena võeti nimetatud kinnistu bilansilise väärtusega 2658532 krooni arvele tema õiglases väärtuses summas 18602542 krooni ning suurendati eelmiste perioodide jaotamata kasumit summas 15944010 krooni.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on kuni 5000 krooni, kantakse 100%-liselt kuludesse nende soetamisel. Kuludesse kantud väheväärtusliku põhivara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooninormid määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara gruppide amortisatsioonimäärad aastas:

- | | |
|-------------------|-----|
| • Maa ja ehitised | 2% |
| • Muu põhivara | 40% |

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara amortisatsioonimäär on 20% aastas.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt 01.01.2000.a. jõustunud uuele tulumaksuseadusele maksustatakse ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele välja makstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab ning kuidas on ettevõtte aktsiad dividendide väljamaksmise kuupäeval jagunenud residendist äriühingute, residendist füüsilistele isikute ja mitteresidentide vahel.

Tulude arvestus

Teenuste müügist tulenev tulu kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 2

Omakapital

	Aktsiate arv	Aktsia nimiväärtus (kroonides)	Aktsiakapital (kroonides)	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2001	4 005	100	400 500	20 025	16 868 564	17 289 089
Kohustuslik reservkapital				20 025	-20 025	
Aruandeperioodi tulemus				0	751 621	751 621
Saldo 31.12.2002	4 005	100	400 500	40 050	17 600 160	18 040 710

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on aktsiakapital 400500 krooni. Aktsiakapital jaguneb lihtaktsiateks nimiväärtusega 100 krooni.

Juhatuse liige: 

Lisa 3

Maksuvõlad

Bilansis seisuga 31.12. 2002 a. näidatud maksuvõlad summas 26768 kr koosnevad:

isiku tulumaks	1 756 krooni
sotsiaalmaks	2 253 krooni
käibemaks	22 656 krooni
töötuskindlustusmaks	103 krooni

Juhatuse liige:



Lisa 4

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 039 197 eek
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	582 057 eek
Tagatiseks panditud kinnisvara-investeeringute bilansiline väärtus	18 706 780 eek
Saldo perioodi alguses	18 602 542 eek
Ostud ja parendused perioodi jooksul	104 238 eek
Saldo perioodi lõpus	18 706 780 eek

Juhatuse liige:



Lisa 5

Pikaajalised kohustused

Mittekonverteeritavad kohustused

Laenu andja	seisuga 31.12.01	Soetus- maksumus	Aruande per. tasutud maksed	seisuga 31.12.02	2003.a. tagasi- maksmisele kuuluv summa
Kapitalirent					
Kapitalirendi intressimäär on 6kuu EURIBOR+3,95 ja 00/100% ja tasumise tähtaeg 30.07.2006.a.					
AS Hansa Liising Eesti	10 709 965	0	752 565	9 957 400	820627
Kokku	10 709 965	0	752 565	9 957 400	820627

Juhatuse liige:



Lisa 6

Seotud osapooled

1. OÜ Ruuler

1.1. Laenujääk seisuga 31.12.2002.a. 967933.-EEK intressiga 0%.

2. OÜ Balti Finantskonsultatsioonid

2.1. 2002.a. tagasi saadud laenu 50000.-EEK intressiga 0%.Laenujääk seisuga 31.12.2002.a. 0.-EEK.

3. OÜ Ooker Invest

3.1.Laenujääk seisuga 31.12.2002.a. 10550000.-EEK intressiga 0%

4. Simon Studio Design Eesti AS

4.1. 2002.a.esitas Simon Studio Design Eesti AS teenuste eest arveid summas 130000.-EEK.

Juhatuse liige:

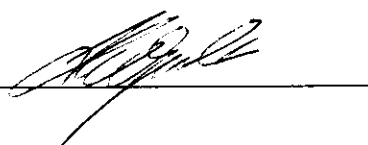


Lisa 7

Rahavoogude aruanne (kroonides)

	2002	2001
Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum (+)	1 553 071	903 800
Materiaalse põhivara amortisatsioon	0	73 050
Finantstulud	2 411	1 251
Käibekapitali muutus		
Nõuete muutus	13 631	45 853
Lühiajaliste kohustuste muutus	38 123	133 151
Rahavoog äritegevusest kokku	1 607 236	1 157 105
Rahavoog investeerimistegevusest		
Rahavoog põhivara soetamisel	-104 238	-1 701 107
Antud laenud	0	-10 667 708
Tagasisaadud laenud	50 000	967 783
Rahavoog investeerimistegevusest kokku	-54 238	-11 401 032
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	18 500 000
Tagasimakstud laenud	-752 565	-7 790 035
Laenu intress	-803 861	-441 917
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	-1 556 426	10 268 048
Rahavoog kokku	-3 428	24 121
Saldo perioodi alguses	27 827	3 706
Rahavoog	-3 428	24 121
Saldo perioodi lõpus	24 399	27 827

Juhatuse liige:



Lisa 8

Neto realiseerimiskäive

Käibe liik	2002	2001
Kinnisvara haldamisega seotud teenused	2 413 271	2 284 507
Eesti Vabariigis		
Neto realiseerimiskäive kokku	2 413 271	2 284 507

Juhatusel liige:

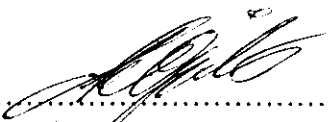


Nimi

Allkiri

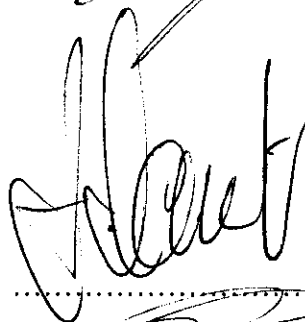
Juhatus:

Juhatus liige Kaido Ojamets

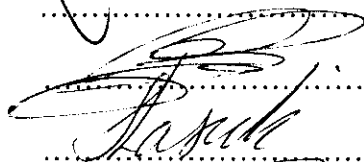
.....

Nõukogu:

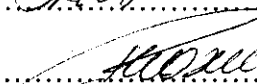
Nõukogu liige Aivar Mäemets

.....

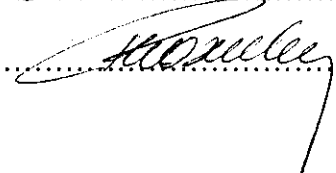
Nõukogu liige Priit Pihelpuu

.....

Nõukogu liige Kuuno Kasuk

.....

Nõukogu liige Peeter Rosenberg

.....

Juhatus liige:

.....

AS VANA VIRU TT**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2002.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud AS-i VANA VIRU TT 31.12.2002.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-
põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning
seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks AS-i VANA VIRU TT
raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et AS-i VANA VIRU TT Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest
lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2002.rahandusaasta
finantstulemuseks 751 621 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga
31.12.2002.a. 29 404 307 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS-i VANA VIRU TT
2002.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2002.a.

Tallinnas, 26.juunil 2003.a.

Toomas Villem
Vannutatud audiitor



AS VANA VIRU TT AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Seisuga 27.06.2003 a.

1. OÜ Ruuler, aktsiate arv 3685;
2. Tallinna Tuletõrjeühing, aktsiate arv 300;
3. Peeter Rosenberg, aktsiate arv 18;
4. Kaja Tuisk, aktsiate arv 2.



.....
AS Vana Viru TT juhatuse liige Kaido Ojamets