

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: T53 Maja OÜ

registrikood: 11151400

tänava/talu nimi, Jõe tn 2b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6144666

faks: +372 6144667

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

2012. aasta juulis alustas ettevõtte Tehnika 53 kortermaja ehitust peale üle kahe aasta kestnud ettevalmistusi. Ehituse valmimine on planeeritud juuliks 2013. Korteriomandite eelmüügiga alustati samuti 2012 suvel ja see on möödunud edukalt. 14 korteriomandist oli 31.12.2012 seisuga eelmüüdud 11 ja aastaaruande valmimise ajaks juba 13.

2012. aasta lõpetas ettevõtte kahjumiga 28 563 eurot (aasta varem oli kahjum 16 837 eurot). Müügitulu ja eeldatavasti ka tegevuskasum tekib ettevõttel alles 2013. aastal peale korterelamu valmimist ja korteriomandid soetanud klientidele korterite üleandmist.

Ettevõttel ei ole töötajaid ja juhatajale tasu ei maksta. Kõik vajalikud teenused ostetakse sisse Arco Vara kontsernist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 374	203	2
Nõuded ja ettemaksed	120 749	86 135	3
Varud	805 699	173 856	4
Kokku käibevara	935 822	260 194	
Kokku varad	935 822	260 194	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	725 732	21 541	5
Kokku lühiajalised kohustused	725 732	21 541	
Kokku kohustused	725 732	21 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 285	250 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 563	-16 837	
Kokku omakapital	210 090	238 653	
Kokku kohustused ja omakapital	935 822	260 194	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 051	-1 238
Brutokasum (-kahjum)	-2 051	-1 238
Turustuskulud	-8 042	0
Üldhalduskulud	-24 346	-30 573
Muud äritulud	34	0
Ärikasum (kahjum)	-34 405	-31 811
Finantstulud ja -kulud	5 842	14 974
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 563	-16 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 563	-16 837

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-34 405	-31 811	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36 852	3 375	3
Varude muutus	-629 653	-99 614	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	704 191	-12 744	5
Kokku rahavood äritegevusest	3 281	-140 794	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-305 940	0	7
Antud laenude tagasimaksed	290 783	105 387	7
Laekunud intressid	7 110	19 937	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-16 127	
Muud laekumised investeerimistegevusest	16 127	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 080	109 197	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 190	0	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 190	0	
Kokku rahavood	9 171	-31 597	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	203	31 800	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 171	-31 597	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 374	203	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	2 556	256	250 122	255 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-16 837	-16 837
31.12.2011	2 556	2 556	256	233 285	238 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-28 563	-28 563
31.12.2012	2 556	2 556	256	204 722	210 090

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

T53 Maja OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varuna on ettevõttes kajastatud ehitamisel olev elamu, milles asuvad korteriomandid müüakse ehituse valmimisel. Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulusi ning varude arendus- ja ehitustegevusega seotud kulud, mis on vajalikud varude viimiseks müügivalmidusse.

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ja viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

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

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

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

Tulud

Tulu korteriomandi müügist kajastatakse siis, kui kõik korteriomandiga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse korteriomandi müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on

maksnud enne asjaõiguslepingu sõlmimist, kajastatakse bilansi kohustuste poolel saadud ettemaksetena.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	9 374	203
Kokku raha	9 374	203

Lisaks rahana klassifitseeritud nõuetele oli 31.12.2011 seisuga ettevõtte kontsernikonto nõue Arco Vara kontserni emaettevõttele summas 16 127 eurot. Suvel 2012 kontsernikonto leping lõpetati ning sellega seotud muutus kajastub rahavoogude aruandes muu laekumisena investeerimistegevusest. Vaata ka lisa 3 ja 7.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 447	40 447		
Muud nõuded	80 302	80 302		
Laenunõuded	75 940	75 940		
Intressinõuded	4 362	4 362		
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 749	120 749		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 585	3 585		
Muud nõuded	66 413	66 413		
Laenunõuded	60 783	60 783		
Intressinõuded	5 630	5 630		
Ettemaksed	10	10		
Kontsernikonto nõue	16 127	16 127		
Kokku nõuded ja ettemaksed	86 135	86 135		

Rida "Muud nõuded" kajastab nõudeid teiste Arco Vara kontserni kuuluvate ettevõtete vastu. Vaata lisa 7.

31.12.2011 seisuga kontsernikonto nõue on kontserni emaettevõtte Arco Vara AS-i vastu. Vaata ka lisa 7.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	805 699	173 856
Ehitatav korterelamu	805 699	173 856
Kokku varud	805 699	173 856

Varudena on kajastatud aadressile Tehnika 53 Tallinn ehitatava 14 korteriga elamu soetamise, arenduse ja ehitusega seotud kulud. Elamu ehitusega alustati juulis 2012 ja planeeritav valmimisaeg on juulis 2013.

Varude soetusmaksumuses on 2012. aastal kajastatud elamu ehituse finantseerimisega seotud laenukasutuse kulusid summas 2 190 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	151 663	151 663		
Muud võlad	42 000	42 000		
Muud viitvõlad	42 000	42 000		
Saadud ettemaksed	532 069	532 069		
Tulevaste perioodide tulud	532 069	532 069		
Kokku võlad ja ettemaksed	725 732	725 732		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	21 507	21 507		
Muud võlad	34	34		
Muud viitvõlad	34	34		
Kokku võlad ja ettemaksed	21 541	21 541		

31.12.2012 seisuga sisaldavad Võlad tarnijatele ja Muud viitvõlad kohustusi Arco Vara grupi ettevõtetele kokku summas 43 223 eurot (31.12.2011: 21 507 eurot). Vaata ka lisa 7.

Tulevaste perioodide tulud sisaldab ettemakseid Tehnika 53 korteriomandite ostjatelt. Tuluna kajastatakse ettemaksed korteriomandite üleandmisel peale elamu ehituse lõppemist.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	42 992	48 990
Limiidiga pangalaen	730 000	0
Kokku tingimuslikud kohustused	772 992	48 990

2012. aastal sõlmitud pangalaenu otstarve on Tehnika 53 korterelamu ehituse osaline finantseerimine. Laenusumma on piiratud 730 000 euroga, 31.12.2012 seisuga ei ole laenu veel kasutatud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	66 411	13 652
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 302	43 223	16 127	7 856

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	68 258	0	0	60 783
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 391	0	305 940	230 000
2011	Ostud	Müügid		
Emaettevõtja		68 258		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		30 550		0

31.12.2012 seisuga sisaldavad nõuded seotud osapooltele laenu- ja tasumata intressi nõudeid kokku 80 302 eurot (31.12.2011: 66 411 eurot). Arco Vara kontserni ettevõtetele antud laenudelt teeniti 2012. aastal intressitul 5 819 eurot (2011. aastal: 14 935 eurot).

Nõuded konsolideerimisgrupi muudele ettevõtetele seisuga 31.12.2011 sisaldab kontsernikonto nõuet konsolideerimisgrupi emaettevõtte ees summas 16 127 eurot. Vaata lisa 3.

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

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

Aastaruande valmimise ajaks on Tehnika 53 korterelamu ehitus praktiliselt valmis. 14 korterimandist on eellepingutega müüdud 13.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2013

T53 Maja OÜ (registrikood: 11151400) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	18.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	233 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 563
Kokku	204 722
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	204 722
Kokku	204 722

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Jõe 2B, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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