

Majandusaasta aruanne

OÜ AA Invest

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Registrikood: 10951713

Aadress: Viru väljak 2
10111, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 5 161 287

Faks: +372 6 191 831

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	9
Lisa 2 Müügitulu	15
Lisa 3 Muud äritulud	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud.....	15
Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	15
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10 Võlakohustused	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Omakapital	17
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	18
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	20
OÜ AA Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	21

TEGEVUSARUANNE

OÜ AA Invest on ettevõtte, mille põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse (EMTAK 68101 ja 68102) ning väärtpaberitesse (EMTAK 6301). Samuti tegeletakse investeerimisalaste konsultatsioonide osutamisega (EMTAK 70221).

Ettevõtte omanike eesmärgiks on investeeritava kapitali hajutamine nii erinevate regioonide kui ajahorisontide lõikes, mis peaks pikemas perspektiivis tagama ettevõtte jätkusuutliku tegevuse ka oluliselt muutunud majanduskeskkonnas. 2008 aasta kahjum tulenes valdavalt väärtpaberiinvesteeringute ümberhindamisest, mida ei ole majandusaasta aruande koostamise ajaks realiseeritud. Hoolimata virtuaalsest kahjumist on ettevõtte kapitaliseeritus tugev ning omanikud ootavad 2009 aastal tegevuse kasumlikkuse taastumist.

Majandustulemused	2008	2007
Müügitulu	1 182 739	1 424 995
Puhaskasum(-kahjum)	-16 290 154	7 113 755
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		
(käibevara/lühiajalised kohustused)	2,15	2,92
Võlakordaja (Kohustused kokku/vara)	0,60	0,48

OÜ AA Invest juhatus on kaheliikmeline. 2008. aastal juhatusele tasu ei makstud. Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 1,4 ja palgakulu 99 959 krooni.

Juhatus liige
Ain Kivisaar

Juhatus liige
Agne Kivisaar

30. mai 2009.a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE***JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE***

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 18 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Ain Kivisaar

Juhatuse liige
Agne Kivisaar

30. mai 2009.a.

KASUMIARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007	Lisad
Müügitulu	1 182 739	1 424 995	2
Muud äritulud	0	2 919 741	3
Mitmesugused tegevuskulud	-320 141	-332 955	
Tööjõukulud	-135 918	-81 453	
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-7 186	-7 186	9
Muud ärikulud	-158 125	-14 887	
Ärikasum (-kahjum)	561 369	3 908 255	
Finantstulud ja -kulud	-16 851 523	3 205 500	4
Kasum enne maksustamist	-16 290 154	7 113 755	
Puhaskasum (-kahjum)	-16 290 154	7 113 755	

BILANSS*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007	Lisad
Raha	235 465	589 181	
Lühiajalised finantsinvesteeringud	18 849 194	35 256 846	5
Nõuded ja ettemaksed	1 759 302	1 291 623	6
Käibevara kokku	20 843 961	37 137 650	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 171 668	1 305 047	7
Kinnisvarainvesteeringud	16 888 072	22 704 000	8
Materiaalne põhivara	14 135	21 321	9
Põhivara kokku	18 073 875	24 030 368	
VARAD KOKKU	38 917 836	61 168 018	
Laenukohustused	9 529 016	12 091 733	10
Võlad ja ettemaksed	159 984	610 008	11
Lühiajalised kohustused kokku	9 689 000	12 701 741	
Pikaajalised laenukohustused	4 844 058	8 830 983	10
Omanikulaenud	8 984 638	7 945 000	10
Pikaajalised kohustused kokku	13 828 696	16 775 983	
Kohustused kokku	23 517 696	29 477 724	
Osakapital	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Jaotamata kasum	15 356 140	31 646 294	
Omakapital kokku	15 400 140	31 690 294	12
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	38 917 836	61 168 018	

RAHAVOOGUDE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Ärikasum	561 369	3 908 255
Ärikasumi korrigeerimised	165 212	-2 675 108
Äritegevusega seotud varade muutus	254 964	-249 344
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-12 715	-2 546 848
Rahavood äritegevusest kokku	968 831	-1 563 045
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-28 072	-3 924 756
Kinnisvarainvesteeringu müük	5 685 974	1 350 000
Antud laenud	-2 207 765	0
Antud laenude tagasimaksed	1 500 691	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	-6 892 814	-36 023 045
Muude finantsinvesteeringute müük	8 180 658	17 271 957
Saadud intressid	174 592	8 222
Rahavood investeerimistegevusest kokku	6 413 265	-21 317 622
Saadud laenud	6 249 318	22 169 110
Laenude tagasimaksed	-12 698 956	-1 048 986
Makstud intressid	-1 286 173	670 645
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-7 735 811	21 790 769
Rahavood kokku	-353 716	-1 089 898
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	589 181	1 679 079
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-353 716	-1 089 898
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	235 465	589 181

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE*kroonides, aasta kohta*

	Osakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	24 532 539	24 576 539
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	7 113 755	7 113 755
Seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	31 646 294	31 690 294
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	-16 290 154	-16 290 154
Seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	15 356 140	15 400 140

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 12.

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ AA Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtusest teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Investeering tütarettevõtetesse

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa tütarettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Tütarettevõtete ja emaettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtte osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui emaettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui emaettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

B. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

C. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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 osutamisel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "võlad ja ettemaksed".

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

D. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

E. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumendid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavatelt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Tuginedes eelnevatele kogemustele loetakse nõuded 50% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks (ehk nende osas kajastatakse allahindlus) siis, kui nõue on rohkem kui 90 päeva üle tähtaja ning 100% ulatuses ebatõenäoliselt laekuvaks, kui nõue on rohkem kui 180 päeva üle tähtaja. Nõudeid hinnatakse ebatõenäoliselt laekuvaks ka varem, kui on muid sündmusi, mis viitavad sellele, et nõude kaetav väärtus on väiksem kui nõude bilansiline väärtus.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad

rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

F. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

G. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| • Masinad ja seadmed | 10-20 % |
| • Muu inventar ja arvutustehnika | 20-33 % |

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibeara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

H. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mida on korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenu puhul) ning algse soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahelise erinevuse kumulatiivse amortisatsiooniga (võlakirjade puhul).

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

I. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2008. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks samuti 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 12.

J. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

K. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Müügitulu*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Eesti		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)	570 739	514 524
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK 7022)	474 000	910 471
Muud finantsteenuste abitegevusalad (EMTAK 6619)	138 000	0
Müügitulu kokku	1 182 739	1 424 995

Lisa 3 Muud äritulud*kroonides, aasta kohta*

Muud äritulud	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	176 454
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	0	2 682 294
Muud tulud	0	60 993
Muud äritulud kokku	0	2 919 741

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud*kroonides, aasta kohta*

	2008	2007
Finantstulud (-kulud) tütarettevõtte osadelt (lisa 8)	-133 379	-154 458
Finantstulud (-kulud) muudelt lühiajalistelt finantsinvesteeringutele	-15 129 808	0
Intressikulu	-1 564 891	-1 106 078
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest	-4 932	0
Muud finantstulud (-kulud)	-18 513	4 466 036
Finantstulud ja -kulud kokku	-16 851 523	3 205 500

Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
<u>Õiglastes väärtuses kajastatud investeeringud</u>		
Aksiad ja osad	18 849 194	35 256 846
Lühiajalised investeeringud kokku	18 849 194	35 256 846

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
Nõuded ostjate vastu	36 265	291 610
Viitlaekumised (intressid)	15 569	0
Maksude ettemaksed (maamaks)	394	13
Muud lühiajalised nõuded	1 707 074	1 000 000
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 759 302	1 291 623

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud*kroonides, seisuga 31. detsember*

Pikaajalise investeeringuna on kajastatud investeering tütarettevõttesse.

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus %		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2008	2007	2008	2007
Tatari Äripind OÜ	Eesti	100%	100%	1 171 668	1 305 047

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud*kroonides*

	2008	2007
Bilansiline väärtus perioodi algul	22 704 000	14 189 600
Soetused perioodi jooksul	28 072	7 002 506
Müük bilansilises maksumuses	-5 844 000	-1 170 400
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	0	2 682 294
Bilansiline väärtus perioodi lõpul	16 888 072	22 704 000
	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	570 739	514 524
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad perioodikulud	105 524	86 295

Lisa 9 Materiaalne põhivara*kroonides*

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	11 515	16 993	28 508
Aruandeaasta amortisatsioon	-3 624	-3 562	-7 186
Jääkväärtus 31.12.2007	7 891	13 430	21 321
Aruandeaasta amortisatsioon	-3 624	-3 562	-7 186
Jääkväärtus 31.12.2008	4 267	9 868	14 135
<u>Seisuga 31.12.2007 :</u>			
Soetusmaksumus	18 119	25 152	43 271
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-10 228	-11 722	-21 950
<u>Seisuga 31.12.2008 :</u>			
Soetusmaksumus	18 119	25 152	43 271
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-13 852	-15 284	-29 136

Lisa 10 Võlakohustused*kroonides, seisuga 31. detsember*

2008	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressi- kohustus	Kohustus Intressi- kokku määr
Käibekapitalilaenud	5 999 313	0	0	5 999 313 10,05%
Pangalaenud kinnisvara tagatisel	3 529 703	4 844 058	0	8 373 761 6,4-7,2%
Omanikulaenud	0	8 045 000	939 638	8 984 638 6%
Laenukohustus kokku	9 529 016	12 889 058	939 638	23 357 712

2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa	Intressi- kohustus	Kohustus Intressi- kokku määr
Laen tütarettevõtelt	1 204 500	0	0	1 204 500 4%
Käibekapitalilaenud	10 500 000	0	0	10 500 000 6,25%
Pangalaenud kinnisvara tagatisel	387 233	8 830 983	0	9 218 216 6,4-7,2%
Omanikulaenud	0	7 945 000	0	7 945 000 6%
Laenukohustus kokku	12 091 733	16 775 983	0	28 867 716

Kõik võlakohustused on fikseeritud Eesti kroonides või eurodes.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed*kroonides, seisuga 31. detsember*

	2008	2007
Võlad tarnijatele	7 711	2 579
Saadud ettemaksud	26 500	6 500
Maksuvõlad ¹	7 286	45 133
Muud võlad	118 487	555 796
Võlad ja ettemaksed kokku	159 984	610 008

¹ Maksuvõlad koosnevad järgmistest võlgadest:

	2008	2007
Sotsiaalmaks	891	4 016
Üksikisiku tulumaks	0	1 778
Käibemaks	6 395	39 228
Muud maksud	0	111
Maksuvõlad kokku	7 286	45 133

Lisa 12 Omakapital

OÜ AA Invest osakapital on 40 000 krooni. Osahingu miinimumkapital on 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni. Osahingul on üks osa. Osa eest on tasutud rahas.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

	2008	2007
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	31 646 294	24 532 539
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-16 290 154	7 113 755
Reservide moodustamise kohustus	0	0
Vaba omakapital	15 356 140	31 646 294
Suurim võimalik osanikele makstav dividendide summa	12 131 351	25 000 572
Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksu kohustus	3 224 789	6 645 722

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega*kroonides*

<i>Saldod seisuga 31.detsember</i>	2008	2007
Pikaajaline kohustus tütarettevõtte ees	0	1 204 500
Intressikohustus tütarettevõtte ees	118 487	101 136
Pikaajaline kohustus omaniku ees	8 045 000	7 945 000
Lühiajaline intressikohustus omanku ees	0	454 660
Pikaajaline intressikohustus omanku ees	939 638	0
Lühiajaline nõue tütarettevõtte vastu	1 707 074	0
Intressinõue tütarettevõtte vastu	15 420	0
Aruandeaasta tehingud		
Tütarettevõttelt saadud laen	1 204 500	70 000
Tütarettevõttele laenu tagasimaks	0	170 000
Omanikult saadud laen	100 000	6 040 000
Omanikule laenu tagasimaks	0	0
Tütarettevõttele antud laen	2 207 765	0
Tütarettevõttelt laenu tagasimaks	500 691	0

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatuse liikmed aruandeaastal tasu (palk, preemia ja muud hüvitised) ei saanud.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ AA Invest koosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	15 356 140
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0
Väljamakstavad dividendid	0
Jaotamata kasum peale dividendide väljamaksmist	15 356 140

Ain Kivisaar
Juhatuseliige

Agne Kivisaar
Juhatuseliige

30. mai 2009.a.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan OÜ AA Invest 2008. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Ain Kivisaar
Juhatuseliige

Agne Kivisaar
Juhatuseliige

30. mai 2009.a.

OÜ AA Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
	Enda või renditud kinnisvara		
68201	üürileandmine ja käitus	570 739	514 524
70221	Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	474 000	910 471
66191	Finantsnõustamine	138 000	0
	Müügitulu kokku	1 182 739	1 424 995

OÜ AA Invest osanike nimekiri seisuga 30. mai 2009

Nimi	Elukont	Isikuikood	Osa nimiväärtus (kroonides)	Osalus- protsent
Ain Kivisaar	Eesti	37804164913	20 000	50 %
Agne Kivisaar	Eesti	37803064925	20 000	50 %

Ain Kivisaar
Juhatuse liige

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10951713	Osaühing AA INVEST	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	ain.kivisaar@metro.ee
Telefon	+372 5161287

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Ain Kivisaar	37804164913	Tallinn	20000
Agne Ševerev	47803064925	Tallinn	20000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	570739	48.26	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	474000	40.08	Ei
Finantsnõustamine	66191	138000	11.67	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing AA INVEST (registrikood: 10951713) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Ain Kivisaar (Juhatuse liige) - kinnitanud 11.06.2009