

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts TBB Invest

registrikood: 11162243

tänavanimi: Vana-Viru 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5052045, +372 6688021

e-posti aadress: e.tanak@tbb.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on investeerimine kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. AS-i TBB Invest ainuomanik on Tallinna Äripanga AS.

2013. aastal jätkas ettevõtte tegelemist kinnisvara üürile andmisega. Tulu üürileandmisest moodustas 86 tuhat eurot.

Aasta jooksul soetati 3 ja müüdi 2 kinnisvara objekti.

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerimisallikaks on Tallinna Äripanga AS.

Ettevõttes ei ole töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatus oli 2013. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest.

2013. aastal maksti juhatuse liikmele tasu summas 7 492 eurot. Muid soodustusi ei ole tehtud. Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

/tuhandetes eurodes/

	31.12.2013	31.12.2012
Maksevõime üldine tase		
(käibevara/lühiajalised kohustused)-kordades	0.002	0.11
Puhas käibekapital		
(käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes	-2 507	-2 385
Võlakordaja		
(Kohustused kokku/varad kokku) -kordades	0.80	0.82

Evi Tänak-Aruksaar

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	5	5	2
Varud	0	291	3
Kokku käibevara	5	296	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 140	2 987	5
Materiaalne põhivara	11	2	
Kokku põhivara	3 151	2 989	
Kokku varad	3 156	3 285	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 506	2 676	6,14
Võlad ja ettemaksed	6	5	
Kokku lühiajalised kohustused	2 512	2 681	
Kokku kohustused	2 512	2 681	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	70	70	8
Ülekurss	3 752	3 752	
Kohustuslik reservkapital	5	5	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 223	-3 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40	-128	
Kokku omakapital	644	604	
Kokku kohustused ja omakapital	3 156	3 285	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	102	77	9
Muud äritulud	196	86	10
Mitmesugused tegevuskulud	-50	-23	11
Tööjõukulud	-10	-3	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1	-1	
Muud ärikulud	-117	-238	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	120	-102	
Intressikulud	-80	-26	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40	-128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40	-128	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	120	-102	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	1	
Muud korrigeerimised	-79	152	5
Kokku korrigeerimised	-78	153	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-3	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1	-7	
Kokku rahavood äritegevusest	43	41	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-255	-638	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	462	405	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	208	-233	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	382	695	6
Saadud laenude tagasimaksed	-553	-477	6
Makstud intressid	-80	-26	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-251	192	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	70	3 752	5	-3 095	732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-128	-128
31.12.2012	70	3 752	5	-3 223	604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	40	40
31.12.2013	70	3 752	5	-3 183	644

Aksiakapitali kohta on toodud täendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Peamised raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2013 alanud majandusaastast. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud Ettevõtte majandustulemust ega informatsiooni esitusviisi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte 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 soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütarettevõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Ettevõttel tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle tütar- või sidusettevõtte soetamist Ettevõtte poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	2-4
Ehitis	7

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi

kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

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.

Tulud

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist 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.

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 on 21/79. 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5	5	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6	5	1	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1	0	-1	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5	5	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6	6	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1	-1	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5	0	0

Nõuded ostjate vastu ei sisalda nõudeid seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	0	291
Kokku varud	0	291

31.12.2013 seisuga varem varudena kajastatud kinnistu aadressil Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Pikk tn. 35, mitteeluruumid 1 ja 4 oli müüdi kasumiga 59 tuhat eurot.

2013. aastal ja 2012. aastal ei ole varusid alla hinnatud.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
175215733	TBB Realty Bulgaria LTD	Bulgaaria	Kinnisvaraarendus	100	100

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	2 987
Ostud ja parendused	255
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7
Müügid	-99
Ümberklassifitseerimised	-10
31.12.2013	3 140

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102	77
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20	-5
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	112	625

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindamine on tehtud AS-i Arco Vara Kinnisvarabüroo ja OÜ LandLord eksperthinnangute alusel. Hindamisel kasutati võrreldavate tehingute meetodit. Kõikide hoonestamata maade õiglase väärtuse määramisel on arvestatud kruntide müüki ühekaupa. Ettevõtte varasid ei ole panditud.

Lisa 6 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	2 506	2 506			7	EUR	12.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	2 506	2 506					
Laenukohustused kokku	2 506	2 506	0	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	2 676	2 676			7	EUR	12.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	2 676	2 676					
Laenukohustused kokku	2 676	2 676	0	0			

AS-il TBB Invest on alates 12. detsembrist 2013 tähtajaga kuni 12. detsembrini 2014 avatud arvelduslaenu limiit summas 3 300 tuhat eurot. Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

Ettevõtte kõik laenud emaettevõttelt (lisa 14).

Ettevõtte ei ole laenu tagatiseks pantinud oma varasid.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

31.12.2013 seisuga puudusid ettevõtte maksude ettemaksed ja maksuvõlad.

Maksuhalduri on õigus kontrollida ettevõtte maksearvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 8 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	70	70
Aktsiate arv (tk)	703	703
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2013 ei ole Ettevõttel jaotamata kasumit ja seega ei ole Ettevõttel võimalik maksta dividende, mistõttu puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.

Lisa 9 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	102	77	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102	77	
Kokku müügitulu	102	77	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	86	72	5
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	16	5	
Kokku müügitulu	102	77	

Lisa 10 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	123	86	5
Muud	73	0	
Kokku muud äritulud	196	86	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Halduskulud	20	5	5
Ostetud teenused	13	12	
Riigilõiv ja maamaks	5	5	
Muud	12	1	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50	23	

Lisa 12 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Sotsiaalmaksud	3	1
Juhatuse liikme tasu	7	2
Kokku tööjõukulud	10	3

Ettevõttes ei ole palgatud töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 13 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	115	237	5
Muud	2	1	
Kokku muud ärikulud	117	238	

Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tallinna Äripanga AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 506	0	0	2 676

2013	Ostud
Emaettevõtja	80

2012	Ostud
Emaettevõtja	26

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7	2

AS-i TBB Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke(emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ostud Emaettevõtjalt all kajastatakse arvelduskrediidi intressikulusid.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 7 tuhat eurot (2012. aastal 2 tuhat eurot). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus summas 0.4 tuhat eurot (tulenevalt bilansipäeval kehtinud lepingutest on juhatuse liikmele ette nähtud hüvitis 2 kuutasu ulatuses).

Informatsioon seotud osapoolte kohustuste tingimuste kohta on esitatud lisas 6.

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole 2013. aastal ja 2012. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

TBB Invest AS käibekapital on negatiivne summas 2 507 tuhat eurot (31.12.2012 - 2 385 tuhat eurot).

Eelnimetatud asjaolust lähtuvalt on Tallinna Äripanga AS nõus TBB Invest AS-i majandusraskuste korral juhatuse poolt vastava põhjendatud taotluse esitamisel TBB Invest AS-i viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik TBB Invest AS-i majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2014

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVI TÄNAK-ARUKSAAR	Juhatuse liige	30.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS TBB Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS TBB Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	30.04.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40
Kokku	-3 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	86000	84.31%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	16000	15.69%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6688021
Mobiiltelefon	+372 5052045
E-posti aadress	e.tanak@tbb.ee