

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** A&A; Investeeringute OÜ

**registrikood:** 12170534

**tänava/talu nimi,** Estonia pst 9

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10143

**e-posti aadress:** iris@aakv.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                       | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

A&A Investeeringute OÜ tegeleb investeerimisega kinnisvarasse, kinnisvara vahendusteenuse osutamisega, kinnisvara arendamisega ja projektijuhtimisega.

2022 aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast majandustegevust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Varad                                        |               |                |         |
| Käibevarad                                   |               |                |         |
| Raha                                         | 3 376         | 4 352          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 84 681        | 623 076        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>88 057</b> | <b>627 428</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 250         | 0              |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 250</b>  | <b>0</b>       |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>89 307</b> | <b>627 428</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |         |
| Kohustised                                   |               |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 52            | 410 972        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>52</b>     | <b>410 972</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>52</b>     | <b>410 972</b> |         |
| Omakapital                                   |               |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500          | 5       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 213 956       | 22 771         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -127 201      | 191 185        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>89 255</b> | <b>216 456</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>89 307</b> | <b>627 428</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021            | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0               | 2 084 130      | 6       |
| Muud äritulud                               | 0               | 136            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -122 717        | -1 804 565     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 931          | -38 412        |         |
| Muud ärikulud                               | 0               | -9 540         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-128 648</b> | <b>231 749</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 447           | 1 581          | 7       |
| Intressikulud                               | 0               | -40 829        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0               | -1 316         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-127 201</b> | <b>191 185</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-127 201</b> | <b>191 185</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

A&A Investeeringute OÜ aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

A&A Investeeringute OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

A&A Investeeringute OÜ raamatupidamise aastaaruanne koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses § 3 punktile 15 on A&A Investeeringute OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil.

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasel väärtusel.

### 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).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 EUR****Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt

**Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Aruandeperioodil kajastatakse perioodi jooksul teenitud tulud ja nende tulude teenimisega seotud kulud. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

A&A Investeeringud OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) juhtkond ning juhatuse liikmed ning nendega seotud ettevõtted;
- b) eelpool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 0             | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 221           | 221            | 3       |
| Laenunõuded                        | 83 153        | 83 153         | 7       |
| Muud nõuded                        | 1 307         | 1 307          | 7       |
| Intressinõuded                     | 1 307         | 1 307          | 7       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>84 681</b> | <b>84 681</b>  |         |

  

|                                    | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 560 371        | 560 371        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0              | 0              | 3       |
| Laenunõuded                        | 60 999         | 60 999         | 7       |
| Muud nõuded                        | 1 706          | 1 706          | 7       |
| Intressinõuded                     | 1 706          | 1 706          | 7       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>623 076</b> | <b>623 076</b> |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |           | 31.12.2020 |                |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|----------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 221        | 0         | 0          | 410 644        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>221</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>410 644</b> |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 52         | 52             |
| Maksuvõlad                       | 0          | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>52</b>  | <b>52</b>      |

  

|                                  | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 328            | 328            |
| Maksuvõlad                       | 410 644        | 410 644        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>410 972</b> | <b>410 972</b> |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021 | 2020      |
|---------------------------------------------|------|-----------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |      |           |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |      |           |
| Eesti                                       | 0    | 2 084 130 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 0    | 2 084 130 |
| Kokku müügitulu                             | 0    | 2 084 130 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |      |           |
| Kinnisvarabüroode tegevus                   | 0    | 2 084 130 |
| Kokku müügitulu                             | 0    | 2 084 130 |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |            |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 84 460     | 62 705     | 2       |
| Kokku nõuded ja ettemaksed                                                                                                       | 84 460     | 62 705     |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2019 | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2020 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 64 042     | 0            | 3 042                      | 60 999     | 1 581                       | 2       |
| Kokku antud laenud                                                                                                               | 64 042     | 0            | 3 042                      | 60 999     | 1 581                       |         |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020    | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 60 999        | 31 000        | 8 847                      | 83 153        | 1 447                       | 2       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>60 999</b> | <b>31 000</b> | <b>8 847</b>               | <b>83 153</b> | <b>1 447</b>                |         |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

**A&A Investeeringute OÜ (registrikood: 12170534) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR VILLEMSON    | Juhatuse liige     | 29.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 213 956       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -127 201      |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>86 755</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Aivar Villemson | 37507144241                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| E-posti aadress | iris@aakv.ee |