

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts TBB Invest

registrikood: 11162243

tänavanimi: Vana-Viru 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6688023, +372 5224491

faks: +372 6688002

e-posti aadress: O.Afanasjev@tbb.ee

veebilehe aadress: www.tbbinvest.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17

Tegevusaruanne

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

2012. aastal tegeles ettevõtte Saaremaal Torgu vallas Tammuna külas asuva arendusprojekti detailplaneeringu menetlemisega. Detailplaneering võeti vastu 2012. aasta mais Torgu valla volikogu otsusega.

2012. aastal jätkas ettevõtte tegelemist kinnisvara üürile andmisega. Tulu üürileandmisest moodustas 77 tuhat eurot.

Aasta jooksul soetati 3 ja müüdi 5 kinnisvara objekti.

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerimisallikaks on Tallinna Äripanga AS.

Ettevõttes ei ole töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatuse oli 2012. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest.

2012. aastal maksti juhatuse liikmele hüvitist summas 2 400 eurot. Muid soodustusi ei ole tehtud. Nõukogu liikmetele hüvitisi ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

/tuhandetes eurodes/

	31.12.2012	31.12.2011
Maksevõime üldine tase		
(käibevara/lühiajalised kohustused)-kordades	0.11	0.12
Puhas käibekapital		
(käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes	-2 385	-2 175
Võlakordaja		
(Kohustused kokku/varad kokku) -kordades	0.82	0.77

Oleg Afanasjev

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	5	5	2,3
Varud	291	291	5
Kokku käibevara	296	296	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 987	2 906	6
Materiaalne põhivara	2	1	7
Kokku põhivara	2 989	2 907	
Kokku varad	3 285	3 203	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 676	2 459	8,17
Võlad ja ettemaksed	5	12	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 681	2 471	
Kokku kohustused	2 681	2 471	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	70	70	10
Ülekurss	3 752	3 752	
Kohustuslik reservkapital	5	5	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 095	-3 125	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-128	30	
Kokku omakapital	604	732	
Kokku kohustused ja omakapital	3 285	3 203	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	77	51	11
Muud äritulud	86	123	12
Mitmesugused tegevuskulud	-23	-28	13
Tööjõukulud	-3	-4	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1	-11	7
Muud ärikulud	-238	-83	15
Ärikasum (kahjum)	-102	48	
Finantstulud ja -kulud	-26	-18	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-128	30	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-128	30	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-102	48	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	11	7
Muud korrigeerimised	152	-40	12,15
Kokku korrigeerimised	153	-29	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7	12	9
Kokku rahavood äritegevusest	41	31	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-11	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-638	-1 362	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	405	10	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-291	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-233	-1 654	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	695	2 217	8
Saadud laenude tagasimaksed	-477	-289	8
Makstud intressid	-26	-305	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	192	1 623	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	70	3 752	5	-3 125	702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	30	30
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

Aksiakapitali kohta on toodud täendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2012. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Peamised raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha, ekvivalendid 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.

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuva summa nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei

ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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.

Varud

Varudeks loetakse varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soemitasega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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
Muud seadmed	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 amortiseerimispõhimõtetest. 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 õiglases 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.

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 kaasnevad 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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 arved	-1	-1	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3	3	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4	4	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1	-1	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	5	0	0

Nõuded ostjate vastu ei sisalda nõudeid seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	2	1
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	2	1

Maksuhalduri on õigus kontrollida ettevõtte maksearvestust kuni 6 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 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
175215733	TBB Realty Bulgaria LTD	Bulgaaria	Kinnisvaraarendus	100	100

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	291	291
Kokku varud	291	291

31.12.2012 seisuga on varudena kajastatud kinnistu aadressil Harjumaa, Tallinna linn, Kesklinna linnaosa, Pikk tn. 35, mitteiluruumid 1 ja 4. 2012. aastal ja 2011. aastal ei ole varusid alla hinnatud.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	1 549
Ostud ja parendused	1 395
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-28
Müügid	-10
31.12.2011	2 906
Ostud ja parendused	638
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-178
Müügid	-379
31.12.2012	2 987

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	77	42
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5	-10
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	625	10

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 7 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	0	0	2	0	2	2
Akumuleeritud kulum	0	0	-1	0	-1	-1
Jääkmaksumus	0	0	1	0	1	1
Ostud ja parendused	8	0	1	2	3	11
Amortisatsioonikulu	-8	0	-1	-2	-3	-11
31.12.2011						
Soetusmaksumus	8	0	2	2	4	12
Akumuleeritud kulum	-8	0	-1	-2	-3	-11
Jääkmaksumus	0	0	1	0	1	1
Ostud ja parendused	0	0	2	0	2	2
Amortisatsioonikulu	0	0	-1	0	-1	-1
31.12.2012						
Soetusmaksumus	0	0	3	0	3	3
Akumuleeritud kulum	0	0	-1	0	-1	-1
Jääkmaksumus	0	0	2	0	2	2

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	2 676	2 676			7	EUR	12.12.2013	17
Lühiajalised laenud kokku	2 676	2 676						
Laenukohustused kokku	2 676	2 676	0	0				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	2 459	2 459			7	EUR	12.12.2012	17
Lühiajalised laenud kokku	2 459	2 459						
Laenukohustused kokku	2 459	2 459	0	0				

AS-il TBB Invest on alates 12. detsembrist 2012 tähtajaga kuni 12. detsembrini 2013 avatud arvelduslaenu limiit summas 3 300 tuhat eurot. Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes.

Ettevõtte kõik laenud emaettevõttelt (lisa 17).

Ettevõtte ei ole laenu tagatiseks pantinud oma varasid.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1	1	0	0
Maksuvõlad	0	0	0	0
Muud võlad	0	0	0	0
Intressivõlad	0	0	0	0
Deposiit	4	4	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5	5	0	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7	7	0	0
Maksuvõlad	1	1	0	0
Deposiit	4	4	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	12	12	0	0

Lisa 10 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	70	70
Aktsiate arv (tk)	703	703
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2012 ei ole Ettevõttele jaotamata kasumit ja seega ei ole Ettevõttele võimalik maksta dividende, mistõttu puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	77	51
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	77	51
Kokku müügitulu	77	51
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	72	42
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	5	9
Kokku müügitulu	77	51

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	86	56
Muud	0	67
Kokku muud äritulud	86	123

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Halduskulud	5	10
Ostetud teenused	12	12
Riigilõiv ja maamaks	5	2
Muud	1	4
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23	28

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Sotsiaalmaksud	1	1
Juhatuse liikme tasu	2	3
Kokku tööjõukulud	3	4

Ettevõttes ei ole palgatud töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 15 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	237	83
Muud	1	0
Kokku muud ärikulud	238	83

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressikulud	26	18	
Intressikulu laenudelt	26	18	17
Kokku finantstulud ja -kulud	26	18	

Finantskuludes on emaettevõttelt saadud laenu intressikulu (lisa 17).

Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 676	0	2 459
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1	0

2012	Ostud
Emaettevõtja	26
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0
2011	Ostud
Emaettevõtja	17
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	2	3

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.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 2 tuhat eurot (2011. aastal 3 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 8.

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole 2012. aastal ja 2011. aastal moodustatud allahindluseid.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

TBB Invest AS käibekapital on negatiivne summas 2 385 tuhat eurot (31.12.2011 - 2 175 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 viivitatamatult 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: 12.04.2013

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEG AFANASJEV	Juhatuse liige	12.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS TBB Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS TBB Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 arvnaajate 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 2012 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

24. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	24.04.2013
LAURI PAST	Vandeaudiitor	24.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-128
Kokku	-3 223
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 223
Kokku	-3 223

Lisada 2012 a. kahjum summas 128 467 eurot eelmiste perioodide kahjumi summale.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72000	93.51%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5000	6.49%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6688023
Faks	+372 6688002
Mobiiltelefon	+372 5224491
E-posti aadress	O.Afanasjev@tbb.ee
Veebilehe aadress	www.tbbinvest.ee