

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Aktsiaselts TBB Invest

registrikood: 11162243

tänavatalu nimi, Vana-Viru 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 6 Aktsiakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

2015. aastal jätkas ettevõtte tegelemist kinnisvara rentimisega. Ettevõtte renditulu moodustas 2015.aastal 82 tuhat eurot (2014: 87 tuhat eurot).

Aasta jooksul müüdi 1 kinnisvara objekt, uusi objekte 2015. aastal ei soetatud (2014: soetati 2 ja müüdi 3 kinnisvaraobjekti).

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerijaks on Tallinna Äripanga AS. Ettevõttes ei ole töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatus oli 2015. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest; sama seis oli ka 2014.aastal. 2015. aastal maksti juhatuse liikmele tasu summas 2 400 eurot (2014.aastal - 2 400 eurot). Muid soodustusi ei tehtud. Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Eesti kinnisvaraturg on viimastel aastatel näidanud märkimisväärset tõusutrendi, mis kestis ka 2015.aastal. Maa-ameti statistika järgi, oli kinnisvara hinnaindeksi kasv 2015. aasta esimeses kvartalis 5,7% võrreldes 2014. aasta esimese kvartaliga. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 7,0%, hoonestamata maa hinnaindeks 3,8% ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks 13,6%.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:
/tuhandetes eurodes/

	31.12.2015	31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringute portfelli	2 258	2 853
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)-kordades	1.111	0.006
Puhas käibekapital (käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes	1.361	-2 060
Võlakordaja (Kohustused kokku/varad kokku) -kordades	0.68	0.72

Evi Tänak-Aruksaar

Juhatuses liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	10	13	2
Kokku käibevara	10	13	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 528	2 853	3
Materiaalne põhivara	8	9	
Kokku põhivara	2 536	2 862	
Kokku varad	2 546	2 875	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 065	4,12
Võlad ja ettemaksed	9	8	
Kokku lühiajalised kohustused	9	2 073	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 735	0	4,12
Kokku pikaajalised kohustused	1 735	0	
Kokku kohustused	1 744	2 073	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	70	70	6
Ülekurss	3 752	3 752	
Kohustuslik reservkapital	7	5	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 027	-3 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	158	
Kokku omakapital	802	802	
Kokku kohustused ja omakapital	2 546	2 875	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	82	87	7
Muud äritulud	50	251	8
Mitmesugused tegevuskulud	-55	-60	9
Tööjõukulud	-3	-3	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1	-1	
Muud ärikulud	-17	-67	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	56	207	
Intressikulud	-56	-49	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	158	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	56	207	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	1	
Muud korrigeerimised	-34	-184	
Kokku korrigeerimised	-33	-183	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-8	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1	2	
Kokku rahavood äritegevusest	27	18	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1	-55	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	360	526	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	359	471	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-330	-440	4
Makstud intressid	-56	-49	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-386	-489	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	70	3 752	5	-3 183	644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	158	158
31.12.2014	70	3 752	5	-3 025	802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0
Muutused reservides	0	0	2	-2	0
31.12.2015	70	3 752	7	-3 027	802

Aktsiakapitali kohta on toodud täendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2015. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Peamised raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis pikaajaliste kohustuste koosseisus seisuga 31.12.2015 (lühiajaliste kohustuste koosseisus seisuga 31.12.2014), tulenevalt Äripanga AS`iga sõlmitud arvelduslaenu lepingu tingimustest.

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.

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 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud äritulud" ja "Muud ärikulud". 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.

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 maksamisele 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 osapoolale.

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 suurus 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 20/80 (kuni 31.12.2014 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10	10
Ostjatelt laekumata arved	10	10
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10	10
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13	13
Ostjatelt laekumata arved	13	13
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13	13

Nõuded ostjate vastu ei sisalda nõudeid seotud osapoolte vastu.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 140
Ostud ja parendused	61
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	179
Müügid	-527
31.12.2014	2 853
Ostud ja parendused	1
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5
Müügid	-321
31.12.2015	2 528

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	82	86
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20	-28
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	360	526

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2015.a. (ka 31.12.2014) hinnatud osaliselt Ettevõtte juhtkonna ja osaliselt sõltumate kinnisvarahindajate poolt. Ettevõttevälistel kinnisvarahindajatel on hindamiseks vajalik kvalifikatsioon ning eelnev kogemus

sarnaste asukohtade ning turusegmentide hindamisel. Kõik sõltumate ekspertide poolt tehtud hinnangud on üle vaadatud Ettevõtte juhtkonna poolt. Juhtkond on hinnanud kõiki olulisi sisendeid, mida sõltumatu ekspert on oma hindamisaktis kasutanud ning väärtuse muutuse puhul teinud võrdluses eelmise aastaga ümberhindluse.

Ettevõtte juhtkonna poolt tehtud kinnisvarainvesteeringu objektide hindamise aluseks on olnud eelnevatel aastatel professionaalsete hindajate poolt tehtud hindamisaktid, Maa-ametis deklareeritud andmed sooritatud kinnisvara tehingute kohta erinevates Eesti piirkondades ning City24 avaldatud andmed müügis olevate analoogsete kinnisvaraobjektide kohta.

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimääradest, vaba kapitali kogusest ning likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglase väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on kasutatud võrreldavate tehingute meetodit. Tulenevalt Eesti kinnisvaraturu vähesest likviidsusest on kõikide hindamiste puhul hindajad vähemal või rohkemal määral pidanud kasutama olulisi turul mittevaaeldavaid sisendeid.

Lisa 4 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit	1 735	0	1 735		7	EUR	12.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 735		1 735				
Laenukohustused kokku	1 735		1 735				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	2 065	2 065			7	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 065	2 065					
Laenukohustused kokku	2 065	2 065					

AS-i TBB Investi arvelduslaen on võetud emaettevõttelt (vt lisa 12). Lepingu, mille esialgseks tähtajaks oli 31.12.2015 ja limiidiks 2 300 tuhat eurot, muudeti 12.detsembril 2015. Lepingu uueks tähtajaks on 12.detsember 2018 ning arvelduslaenu limiit on 1 800 tuhat eurot. Ettevõtte ei ole võlakohustuste tagatiseks pantinud oma varasid.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

31.12.2015 ja 31.12.2014 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 6 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	70	70
Aktsiate arv (tk)	703	703
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Seisuga 31.12.2015 ei ole Ettevõttel jaotamata kasumit ja seega ei ole Ettevõttel võimalik maksta dividende, mistõttu puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	82	87	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82	87	
Kokku müügitulu	82	87	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	62	63	3
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	20	24	3
Kokku müügitulu	82	87	

Lisa 8 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11	175	3
Muud	39	76	
Kokku muud äritulud	50	251	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Halduskulud	20	28	3
Ostetud teenused	1	13	
Riigilõiv ja maamaks	5	5	
Muud	29	14	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55	60	

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Sotsiaalmaksud	1	1
Juhatuse liikme tasu	2	2
Kokku tööjõukulud	3	3

Ettevõttes ei ole palgatud töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 11 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16	66	3
Muud	1	1	
Kokku muud ärikulud	17	67	

Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 735	0	2 065

2015	Ostud
Emaettevõtja	56

2014	Ostud
Emaettevõtja	49

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	2	2

AS-i TBB Invest-i kontrolliva ettevõtte nimetus - Tallinna Äripanga AS /registreerimise riik - Eesti/.

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.

Kohustused Emaettevõtja vastu all kajastatakse arvelduskrediiti. Arvelduskrediidi limiit aasta lõpu seisuga on 1 800 000 eurot, intress 7%, alusvaluuta EUR (vaata ka lisa 4).

Ostud Emaettevõtjalt all kajastatakse arvelduskrediidi intressikuludid.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 2 tuhat eurot (2014. 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).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2016

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVI TÄNAK-ARUKSAAR	Juhatuse liige	28.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS TBB Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS TBB Invest (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 arvnaõtjate 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 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Evelin Lindvers
Vandeaudiitor, litsents nr 622

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	29.04.2016
EVELIN LINDVERS	Vandeaudiitor	29.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0
Kokku	-3 027

Kanda 2015 kasum summas 145 eurot eelmiste perioodide kahjumi katmiseks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62000	75.61%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20000	24.39%	Ei

Sidevahendid

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