

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Aktsiaselts TBB Invest

**registrikood:** 11162243

**tänavatänu nimi,** Vana-Viru tn 5  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10111

**telefon:** +372 5052045, +372 6688021

**e-posti aadress:** e.tanak@tbb.ee

## Sisukord

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>      | <b>4</b>  |
| 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 Laenukohustised                   | 11        |
| Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad | 11        |
| Lisa 6 Aktsiakapital                     | 12        |
| Lisa 7 Müügitulu                         | 12        |
| Lisa 8 Muud äritulud                     | 12        |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud         | 12        |
| Lisa 10 Tööjõukulud                      | 13        |
| Lisa 11 Muud ärikulud                    | 13        |
| Lisa 12 Seotud osapooled                 | 13        |
| <b>Aruande allkirjad</b>                 | <b>15</b> |
| <b>Vandeaudiitori aruanne</b>            | <b>16</b> |

## Tegevusaruanne

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

2016. aastal jätkas ettevõtte tegelemist kinnisvara rentimisega. Ettevõtte renditulu moodustas 2016.aastal 70 tuhat eurot (2015: 82 tuhat eurot).

Aasta jooksul müüdi 1 kinnisvara objekt, uusi objekte 2016. aastal ei soetatud (2015: müüdi 1 kinnisvaraobjekt).

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerijaks on Tallinna Äripanga AS.

Ettevõttes ei ole töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatus oli 2016. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest; sama seis oli ka 2015.aastal. 2016. aastal maksti juhatuse liikmele tasu summas 2 400 eurot (2015.aastal - 2 400 eurot). Muid soodustusi ei tehtud. Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:  
/tuhandetes eurodes/

| .                                                       | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringute portfell                      | 2269       | 2 528      |
| Maksevõime üldine tase                                  |            |            |
| (käibevara/lühiajalised kohustused)-kordades            | 1.444      | 1.111      |
| Puhas käibekapital                                      |            |            |
| (käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes | 4.858      | 1.361      |
| Võlakordaja                                             |            |            |
| (Kohustused kokku/varad kokku) -kordades                | 0.65       | 0.68       |

Evi Tānak-Aruksaar  
Juhatus liige  
/allkirjastatud digitaalselt/

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2016   | 31.12.2015   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                        |              |              |         |
| Käibevarad                                   |              |              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13           | 10           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>13</b>    | <b>10</b>    |         |
| Põhivarad                                    |              |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 269        | 2 528        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 7            | 8            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 276</b> | <b>2 536</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 289</b> | <b>2 546</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |              |              |         |
| Kohustised                                   |              |              |         |
| Lühiajalised kohustised                      |              |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8            | 9            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8</b>     | <b>9</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |              |              |         |
| Laenukohustised                              | 1 477        | 1 735        | 4.12    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 477</b> | <b>1 735</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 485</b> | <b>1 744</b> |         |
| Omakapital                                   |              |              |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 70           | 70           | 6       |
| Ülekurs                                      | 3 752        | 3 752        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 7            | 7            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -3 027       | -3 027       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2            | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>804</b>   | <b>802</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 289</b> | <b>2 546</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2016      | 2015      | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Müügitulu                                   | 70        | 82        | 7       |
| Muud äritulud                               | 166       | 50        | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -50       | -55       | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -3        | -3        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1        | -1        |         |
| Muud ärikulud                               | -163      | -17       | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>19</b> | <b>56</b> |         |
| Intressikulud                               | -17       | -56       | 12      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2</b>  | <b>0</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2</b>  | <b>0</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                       | 2016        | 2015        | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |             |             |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 19          | 56          |         |
| Korrigeerimised                                       |             |             |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 1           | 1           |         |
| Muud korrigeerimised                                  | -3          | -34         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-2</b>   | <b>-33</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -3          | 3           | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 0           | 1           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>14</b>   | <b>27</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |             |             |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -12         | -1          | 3       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 274         | 360         | 3       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>262</b>  | <b>359</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |             |             |         |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                         | -259        | -330        | 4       |
| Makstud intressid                                     | -17         | -56         | 12      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-276</b> | <b>-386</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>0</b>    | <b>0</b>    |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                |                                |          |                              |                             | Kokku |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|-------|
|                                | Aktsiakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |       |
| <b>31.12.2014</b>              | 70                             | 3 752    | 5                            | -3 025                      | 802   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                              | 0        | 0                            | 0                           | 0     |
| Muutused reservides            | 0                              | 0        | 2                            | -2                          | 0     |
| <b>31.12.2015</b>              | 70                             | 3 752    | 7                            | -3 027                      | 802   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                |          |                              | 2                           | 2     |
| <b>31.12.2016</b>              | 70                             | 3 752    | 7                            | -3 025                      | 804   |

Aktsiakapitali kohta on toodud täendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ettevõtte 2016. 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.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis pikaajaliste kohustuste koosseisus seisuga 31.12.2016 (lühiajaliste kohustuste koosseisus seisuga 31.12.2015), tulenevalt Äripanga AS'iga sõlmitud arvelduslaenu lepingu tingimustest.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 -kohustised (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 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.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses.

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.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, 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 kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

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 kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### 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)

|                                   | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 13         | 13             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 13         | 13             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>13</b>  | <b>13</b>      |
|                                   |            |                |
|                                   | 31.12.2015 | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 10         | 10             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 10         | 10             |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | 0          | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>10</b>  | <b>10</b>      |

Nõuded ostjate vastu ei sisalda nõudeid seotud osapoolte vastu.

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |       |
|-------------------------------------------|-------|
|                                           |       |
| <b>31.12.2014</b>                         | 2 853 |
| Ostud ja parendused                       | 1     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -5    |
| Müügid                                    | -321  |
| <b>31.12.2015</b>                         | 2 528 |
| Ostud ja parendused                       | 12    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -20   |
| Müügid                                    | -251  |
| <b>31.12.2016</b>                         | 2 269 |

|                                                 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------|------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 70   | 82   |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -20  | -20  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 274  | 360  |

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2016.a. (ka 31.12.2015) hinnatud osaliselt Ettevõtte juhtkonna ja osaliselt sõltumatute kinnisvarahindajate poolt. Ettevõttevälistel kinnisvarahindajatel on hindamiseks vajalik kvalifikatsioon ning eelnev kogemus sarnaste asukohtade ning turusegmentide hindamisel. Kõik sõltumatute 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 õiglane 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 mittevaadeldavaid sisendeid.

## Lisa 4 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Arvelduskrediit                  | 1 477      |                                   | 1 477               |             | 7            | EUR         | 12.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 477      |                                   | 1 477               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 477      |                                   | 1 477               |             |              |             |             |

  

|                                  | 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      |                                   | 1 735               |             | 7            | EUR         | 12.12.2018  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 735      |                                   | 1 735               |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 735      |                                   | 1 735               |             |              |             |             |

AS-i TBB Investi arvelduslaen on võetud emaettevõttelt (vt lisa 12). Lepingu tähtajaks on 12. detsember 2018 ning arvelduslaenu liimit on 1 530 tuhat eurot. Ettevõtte ei ole võlakohustuste tagatiseks pantinud oma varasid.

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga puudusid ettevõttel 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)

|                      | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 70         | 70         |
| Aktsiate arv (tk)    | 703        | 703        |
| Aktsiate nimiväärtus | 0.10       | 0.10       |

Seisuga 31.12.2016 ei ole Ettevõttel jaotamata kasumit ja seega ei ole Ettevõttel võimalik maksta dividende, mistõttu puudub ka potentsiaalne tulumaksukohustus dividendidelt.

## Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                      | 2016      | 2015      | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |           |           |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |           |           |         |
| Eesti                                                | 70        | 82        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>70</b> | <b>82</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>70</b> | <b>82</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |           |           |         |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 51        | 62        | 3       |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 19        | 20        | 3       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>70</b> | <b>82</b> |         |

## Lisa 8 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                            | 2016       | 2015      | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 143        | 11        | 3       |
| Muud                                                       | 23         | 39        |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>166</b> | <b>50</b> |         |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                        | 2016      | 2015      | Lisa nr |
|----------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Halduskulud                            | 20        | 20        | 3       |
| Ostetud teenused                       | 0         | 1         |         |
| Riigilõiv ja maamaks                   | 4         | 5         |         |
| Muud                                   | 26        | 29        |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>50</b> | <b>55</b> |         |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                          | 2016     | 2015     |
|--------------------------|----------|----------|
| Sotsiaalmaksud           | 1        | 1        |
| Juhatuse liikme tasu     | 2        | 2        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>3</b> | <b>3</b> |

Ettevõttes ei ole palgatud töötajad, vajalikud teenused ostetakse sisse.

## Lisa 11 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                             | 2016       | 2015      | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 163        | 16        | 3       |
| Muud                                                        | 0          | 1         |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>163</b> | <b>17</b> |         |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Tallinna Äripanga AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja | 0          | 1 477      | 0          | 1 735      |

### Ostud ja müügid

|              | 2016  | 2015  |
|--------------|-------|-------|
|              | Ostud | Ostud |
| Emaettevõtja | 17    | 56    |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2016 | 2015 |
| Arvestatud tasu                                                               | 2    | 2    |

AS-i TBB Invest 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 tütarettevõtted);

- c. tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- d. 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 intressikulud.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 2 tuhat eurot (2015. 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: 24.04.2017

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EVI TÄNAK-ARUKSAAR | Juhatuse liige     | 24.04.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS TBB Invest aktsionäridele

### Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt AS TBB Invest (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikalaadseid kohustusi vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetetele.

### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Ago Vilu  
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Evelin Lindvers  
Vandeaudiitor, litsents nr 622

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

28. aprill 2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AGO VILU           | Vandeaudiitor      | 28.04.2017           |
| EVELIN LINDVERS    | Vandeaudiitor      | 28.04.2017           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -3 027        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2             |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-3 025</b> |

Kanda kasum 2 305 eurot eelmiste perioodide kahjumi katmiseks.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 50000           | 71.43%      | Jah            |
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused  | 68329      | 20000           | 28.57%      | Ei             |

## Sidevahendid

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