

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing AA INVEST

registrikood: 10951713

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5161287

e-posti aadress: ain.kivisaar@metro.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Muud äritulud	9
Lisa 4 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Kapitalirent	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ AA Invest on ettevõte, mille põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse (EMTAK 68101 ja 68102) ning väärtpaberitesse (EMTAK 6301). Samuti tegeletakse investeerimisalaste konsultatsioonide osutamisega (EMTAK 70221).

Majandustulemused	2017		2016
Müügitulu	98 937		133 843
Puhaskasum(-kahjum)	472 047		9 622
<i>Lühiajaliste kohustiste kattekordaja(käibevara/lühiajalised kohustised)</i>	9,16		4,48
<i>Võlakordaja (Kohustised kokku/vara)</i>	0,28		0,33

OÜ AA Invest juhatus on kaheliikmeline. 2017. aastal maksti juhatusele tasu 5 160 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	98 937	133 843	2
Muud äritulud	0	45 000	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-925	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 683	-24 027	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 916	-8 938	8
Ärikasum (kahjum)	58 338	144 953	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	368 857	-174 450	5
Intressikulud	-21 105	-14 739	
Muud finantstulud ja -kulud	65 957	68 858	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	472 047	24 622	
Tulumaks	0	-15 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 047	9 622	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 402	6 679	
Finantsinvesteeringud	1 213 203	787 194	5
Nõuded ja ettemaksed	357 763	108 101	
Muud nõuded	357 576	107 995	
Ettemaksed	187	106	
Kokku käibevarad	1 605 368	901 974	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	44 900	314 394	
Muud nõuded	44 900	314 394	
Kinnisvarainvesteeringud	593 700	481 000	7
Materiaalsed põhivarad	44 999	52 915	8
Kokku põhivarad	683 599	848 309	
Kokku varad	2 288 967	1 750 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 111	92 179	9
Võlad ja ettemaksed	93 151	109 024	
Võlad tarnijatele	587	800	
Maksuvõlad	897	1 850	6
Muud võlad	89 267	104 014	
Muud saadud ettemaksed	2 400	2 360	
Kokku lühiajalised kohustised	175 262	201 203	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	461 263	368 685	9
Kokku pikaajalised kohustised	461 263	368 685	
Kokku kohustised	636 525	569 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 177 583	1 167 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 047	9 622	
Kokku omakapital	1 652 442	1 180 395	
Kokku kohustised ja omakapital	2 288 967	1 750 283	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha lähendina kajastatakse lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsinvesteeringud, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsinvesteeringute ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsinvesteeringu ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsinvesteeringu üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsinvesteeringuid õiglasest väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringuid – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasest väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Õiglasest väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja

kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsinvesteeringute realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringuid kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsinvesteeringu kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsinvesteeringuid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsinvesteeringute kaetav väärtus on finantsinvesteeringust tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsinvesteeringute allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsinvesteeringute allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsinvesteeringuid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsinvesteeringu bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsinvesteeringute kaetav väärtus on finantsinvesteeringutest eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsinvesteeringute suhtes. Finantsinvesteeringute allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsinvesteeringute allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsinvesteeringute kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsinvesteeringutest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsinvesteeringutega seotud riskidest ja hüvedest.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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 nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mida on korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenu puhul) ning algse soetusmaksumuse ja lunastusmaksumuse vahelise erinevuse kumulatiivse amortisatsiooniga (võlakirjade puhul).

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

1. Omanikud;

2. Tegev ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	98 937	133 843
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	98 937	133 843
Kokku müügitulu	98 937	133 843
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	29 547	28 556
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	0	65 456
Kinnisvara vahendamine	69 390	39 831
Kokku müügitulu	98 937	133 843

Lisa 3 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	45 000	7
Kokku muud äritulud	0	45 000	

Lisa 4 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-187	-68
Intressitulud	48 064	51 996
Muud finantstulud ja -kulud	18 080	16 930
Kokku muud finantstulud ja -kulud	65 957	68 858

Lisa 5 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2015	685 930	104 206	43 200	833 336
Soetamine	486 146	0	0	486 146
Müük müügihinnas või lunastamine	-357 838	0	0	-357 838
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-173 265	-8 985	7 800	-174 450
31.12.2016	640 973	95 221	51 000	787 194
Kajastatud õiglases väärtuses	640 973	95 221	51 000	787 194
Soetamine	381 294	0	0	381 294
Müük müügihinnas või lunastamine	-324 142	0	0	-324 142
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	343 742	18 515	6 600	368 857
31.12.2017	1 041 867	113 736	57 600	1 213 203
Kajastatud õiglases väärtuses	1 041 867	113 736	57 600	1 213 203

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	403	1 502
Üksikisiku tulumaks	173	42
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	248	234
Kohustuslik kogumispension	9	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	897	1 850

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	436 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	45 000
31.12.2016	481 000
Ostud ja parendused	112 700
31.12.2017	593 700

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	29 547	28 556
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 723	9 101

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas juhatus turutehingute võrdlusmeetodit.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	66 667	66 667	22 330	88 997
Akumuleeritud kulum	-8 334	-8 334	-18 810	-27 144
Jääkmaksumus	58 333	58 333	3 520	61 853
Amortisatsioonikulu	-6 667	-6 667	-2 271	-8 938
31.12.2016				
Soetusmaksumus	66 667	66 667	22 330	88 997
Akumuleeritud kulum	-15 001	-15 001	-21 081	-36 082
Jääkmaksumus	51 666	51 666	1 249	52 915
Amortisatsioonikulu	-6 667	-6 667	-1 249	-7 916
31.12.2017				
Soetusmaksumus	66 667	66 667	0	66 667
Akumuleeritud kulum	-21 668	-21 668	0	-21 668
Jääkmaksumus	44 999	44 999	0	44 999

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenu kinnisvara tagatisel	237 866	72 540	165 326		2,5-3,2%	EUR	2022	*
Omaniku laenu	287 799	0	287 799		6%	EUR		
Pikaajalised laenud kokku	525 665	72 540	453 125					
Kapitalirendikohustised kokku	17 709	9 571	8 138					
Laenukohustised kokku	543 374	82 111	461 263					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Käibekapitali laen	45 647	45 647			6%	EUR	2017	
Omaniku laen	7 000	7 000			4,5%	EUR	2017	
Lühiajalised laenud kokku	52 647	52 647						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenu kinnisvara tagatisel	169 044	30 169	138 875		2,5-3,2%	EUR	2022	*
Omaniku laenu	212 101	0	212 101		6%	EUR		
Pikaajalised laenud kokku	381 145	30 169	350 976					
Kapitalirendikohustised kokku	27 072	9 363	17 709					
Laenukohustised kokku	460 864	92 179	368 685					

* Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid lisas 7 kinnisvarainvesteeringutena kajastatud korteritele.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	17 709	9 571	8 138	2,2%	EUR	2019
Kapitalirendikohustised kokku	17 709	9 571	8 138			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirent	27 072	9 363	17 709	2,2%	EUR	2019
Kapitalirendikohustised kokku	27 072	9 363	17 709			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	44 999	51 666
Kokku	44 999	51 666

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	302 063	0	248 114

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 160	4 680

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2018

Osaühing AA INVEST (registrikood: 10951713) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGNE KIVISAAR	Juhatuse liige	10.04.2018
AIN KIVISAAR	Juhatuse liige	11.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 177 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 047
Kokku	1 649 630
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 649 630
Kokku	1 649 630

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	69390	70.14%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29547	29.86%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Agne Kivisaar	47803064925	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Ain Kivisaar	37804164913		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6191831
Mobiiltelefon	+372 5161287
E-posti aadress	ain.kivisaar@metro.ee