

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts TBB Invest

registrikood: 11162243

tänava/talu nimi: Vana-Viru tn

maja ja korteri number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6688028

e-posti aadress: mihhail.urussov@tbb.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Lisa 8 Äriühendused ühise valitseva mõju all	11
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

22. aprillil 2021 võttis AS TBB pank kui Morgan Trade AS-i ja Aktsiaseltsi TBB Invest ainuaktsionär vastu otsuse ühendada kaks tütarettevõtjat selliselt, et ühendatavaks ühinguks saab AS Morgan Trade ja ühendavaks ühinguks AS TBB Invest. Ühenimine toimus 31.mai 2021.

2021. aasta peamiseks positiivseks teguriks oli Eesti majanduse taastumise algus pärast 2020. aasta kriisi, mille põhjustasid seoses Covid 19-ga pandeemiaga võitlemiseks kehtestatud piirangud. Püsivhindades SKP kasvas umbes 5% üle kriisieelse tipu ning jooksevhindades ligi 11% - see on Euroopa riikide seas üks kiiremaid taastumisi. Kinnisvaraturul jätkus aktiivsus, mille põhjustas ehituses 8,3% hindade tõus võrreldes eelmise aastaga.

2021. aastal koroonaviirushaigusesse (COVID-19) nakatumise uus laine ning paljudes euroala riikides kehtestatud kitsendavad ja kestvad piirangumeetmed mõjutavad majandustegevust. Vaatamata sellele maailmamajandus jätkas taastumist ning üleilmsed rahastamistingimused on endiselt väga soodsad. Koronaviiruse levik võib mõjutada ka kinnisvaraojektide õiglast väärtust, kuid 2021. aasta tulemustele olulist/negatiivset mõju ei olnud. Geopoliitiline komponent ning konflikt Venemaa ja Ukraina vahel 2022. aastal avaldavad negatiivset mõju EL-i riikide finants-, energia-, toidu- ja tooraineturule, kuid tulenevalt ettevõtte tegevuse valdkonnast ja kinnisvaraportfelli omadusest ei ole oodata negatiivseid ettevõtte tulemustele.

2021. aastal jätkas ettevõtte kinnisvara välja rentimist. Ettevõtte renditulu moodustas 2021.aastal 27 tuhat eurot (2020: 44 tuhat eurot).

Aasta jooksul müüdi 28 kinnisvara objekti, soetati 1 uue objekti. (2020: müüdi 15 kinnisvaraobjekti).

Ühinemise tulemusena lisandus veel 2 kinnisvaraobjekti mis enne kuulusid Morgan Trade AS-ile, sealhulgas 1 kinnisvaraobjekt mille osas oli eelnevalt sõlmitud mitmeetapiline võlaõiguslik müügileping. I etapi müügitehing toimus juba 2021. aasta aprillis (omanikuks oli veel Morgan Trade AS) ning järgmiste etappide realiseerumine jätkus peale bilansipäeva.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse kinnisvaraobjektide realiseerimisega.

AS TBB Invest tegevuse põhiliseks finantseerijaks on AS TBB pank. Ühenimisega kaasnes Morgan Trade AS-i laenulepingu refinantseerimine. Ettevõttes ei ole töötajaid, vajalikud teenused ostetakse sisse.

AS TBB Invest juhatus oli 2021. aastal üheliikmeline ja nõukogu koosnes kolmest liikmest; sama seis oli ka 2020. aastal. 2021. aastal maksti juhatuse liikmele tasu summas 8 000 eurot (2020.aastal : 2 800 eurot). Muid soodustusi ei tehtud. Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:
/tuhandetes eurodes/

	31.12. 2021	31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringute portfelli	4 087	964
Maksevõime üldine tase		
(käibevara/lühiajalised kohustused) -kordades	13.95	0.01
Puhas käibekapital		
(käibevara-lühiajalised kohustused) -tuhandetes eurodes	-246	-195
Võlakordaja		
(kohustused kokku/varad kokku) -kordades	0.83	0.20

Mihhail Urussov
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	253	0	7
Nõuded ja ettemaksed	12	2	
Kokku käibevarad	265	2	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	15	
Kinnisvarainvesteeringud	4 087	964	2
Materiaalsed põhivarad	3	3	
Kokku põhivarad	4 090	982	
Kokku varad	4 355	984	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	188	3
Võlad ja ettemaksed	19	9	
Kokku lühiajalised kohustised	19	197	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 600	0	3
Kokku pikaajalised kohustised	3 600	0	
Kokku kohustised	3 619	197	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	70	70	
Ülekurss	3 752	3 752	
Kohustuslik reservkapital	7	7	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 094	-3 051	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	9	
Kokku omakapital	736	787	
Kokku kohustised ja omakapital	4 355	984	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	27	44	2,5
Muud äritulud	141	35	2
Mitmesugused tegevuskulud	-53	-39	
Tööjõukulud	-10	-4	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1	
Muud ärikulud	-31	-17	
Ärikasum (kahjum)	74	18	
Intressikulud	-73	-9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1	9	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	9	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on väikeettevõtjana koostanud lühendatud aastaaruande.

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.

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 vähendamisenä.

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 juhtkonna või 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 maksmisele 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 osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulud kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulud 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimaks arvestamisel on 2019.a. esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste 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.

Äriühendused ühise valitseva mõju all

Äriühendused (sh ühinemised) ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud/ ühendatava ettevõtte või äritegevuse varasid ja kohustisi omandava/ ühendava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (s.t nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 092
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	17
Müügid	-145
31.12.2020	964
Ostud ja parendused	71
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	104
Müügid	-893
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 841
31.12.2021	4 087

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27	44
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11	-16
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	916	161

Kasumiaruandes on Kasum õiglase väärtuse muutusest kajastatud real "Muud äritulud"

Vaata lisa 5.

Kinnisvarainvesteeringud on seisuga 31.12.2021.a. hinnatud Ettevõtte juhtkonna poolt (31.12.2020.a. on hinnatud Ettevõtte juhtkonna poolt). Ettevõtte juhtkonna poolt läbiviidud hindamise aluseks on olnud varasemate aastate aktsepteeritud kinnisvarabüroode atesteeritud hindajate poolt tehtud hindamisaktid ja täiendavalt viimased Maa-ameti deklareeritud andmed sooritatud kinnisvara tehingute kohta erinevates Eesti piirkondades ning City24 avaldatud andmed müügis olevate analoogsete kinnisvaraobjektide kohta.

Juhtkond on hinnanud kõiki olulisi sisendeid, mida sõltumatu ekspert on oma hindamisaktis kasutanud ning väärtuse muutuse puhul teinud võrdluses eelmise aastaga ümberhindluse. Ettevõttevälistel kinnisvarahindajatel on hindamiseks vajalik kvalifikatsioon ning eelnev kogemus sarnaste asukohtade ning turusegmentide hindamisel.

Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvarainvesteeringute osas, intressimäärade, vaba kapitali kogusest ning likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse 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 muutuse 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 mittevaaadeldavaid sisendeid.

01.02.2021.a. Ettevõtte (enne ühinemist: Morgan Trade AS-ile) kinnisvarainvesteringuna kuuluva objekti osas Viimsi vallas, sõlmiti võlaõiguslik

müügileping (VÕL) ning selle müügihinda võeti arvesse objekti õiglase väärtuse määramisel seisuga 31.12.2021 (tegemist on mitme-etapilise lepinguga, mistõttu objekti realiseerimine kestab mitu aastat). Kinnistu müügilepingu sõlmimisel tugines juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel eelkõige müügiobjekti spetsiifikale ja objekti võimalikule parimale kasutusviisile. VÕL'ist tulenevalt on tegemist mitme-etapilise lepinguga, seetõttu on seisuga 31.12.2021 kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel arvestatud raha ajaväärtusega ning lepingu rahavood on diskonteeritud nüüdisväärtusse, kasutades diskontomäära 2.1%. 15.04.2021.a. (enne Ühinemist, vaata lisa 8) toimus sõlmitud VÕL raames I etapi müügitehing summas 978 tuhat eurot.

Peale bilansipäeva sama objekti osas Viimsi vallas sõlmiti graafikust ees II, III ja osaliselt ka IV ja V etapi müügileping summas 2,6 mln eurot, ning seoses diskonteerimise perioodi lühenemisega suurendati Viimsi arendusprojekti bilansilist väärtust 199 tuhande euro võrra. Muudatus leidis aset 2022. aastal.

Äriühendused ühise valitseva mõju all: vt Lisa 8

Lisa 3 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	3 600	0	3 600	0	3%	EUR	23.05.2023
Pikaajalised laenud kokku	3 600	0	3 600	0			
Laenukohustised kokku	3 600	0	3 600	0			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	188	188			3%	EUR	12.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	188	188					
Laenukohustised kokku	188	188	0	0			

Seoses AS TBB Invest ja Morgan Trade AS-i ühinemistehinguga on sõlmitud AS TBB pangaga uus laenuleping summas 4 500 tuhat eurot Morgan Trade AS-i laenulepingute refinantseerimiseks. Krediidisumma tagastamise lõpptähtajaks on kokku lepitud 25.05.2023.a. ja intress 3.00%. 2021. aasta jooksul krediiti osa summas 900 tuhat eurot oli enne tähtaega tagastatud, seega laenujääk 31.12.2021 seisuga on 3 600 tuhat eurot (vt lisa 7).

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

31.12.2021 ja 31.12.2020 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 5 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	27	44	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27	44	
Kokku müügitulu	27	44	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15	28	
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	12	16	
Kokku müügitulu	27	44	

Lisa 6 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Sotsiaalmaksud	2	1
Juhatus liikme tasu	8	3
Kokku tööjõukulud	10	4

AS TBB Invest juhatus oli 2021. aastal üheliikmeline.
Ettevõttes ei ole töötajaid, vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 7 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS TBB pank
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 600	188	3
Kokku laenukohustised	3 600	188	

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	73	0	9
Kokku ostetud	0	73	0	9

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8	3

AS-i TBB Invest kontrolliva ettevõtte nimetus - AS TBB pank, registreerimise riik - Eesti.

AS-i TBB Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke(emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Seisuga 31. detsember 2021 moodustas AS-i Leonarda Invest osalus 48,45% AS TBB panga aktsiatest (31.12.2020: 48,45%).

Ülejäänud aktsionäride individuaalne osalus oli seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 alla 10%. Ükski omanik ei oma kontrolli AS TBB panga üle.

Kohustused Emaettevõtja vastu all kajastatakse pangalaenu. Pangalaenu jääk aasta lõpu seisuga on 3 600 000 eurot, intress 3%, tähtaeg 23.05.2023, alusvaluuta EUR (vaata ka lisa 3)

Aruandeperioodil on juhatuse liikmele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi kokku summas 8 tuhat eurot (2020. aastal 3 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Juhatus liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus summas 0.8 tuhat eurot (tulenevalt bilansipäeval kehtinud lepingutest on juhatuse liikmele ette nähtud hüvitis 2 kuutasu ulatuses).

Kohustised Emaettevõtjale koosnevad pangalaenu saldost 31.12.2021 seisuga summas 3 600 tuhat eurot. (31.12.2020 seisuga arvelduslaenu summas 188 tuhat eurot).

Raha TBB pangakontol 31.12.2021 oli 253 tuhat eurot (0.00 tuhat eurot 31.12.2020).

Ostud Emaettevõtjalt all kajastatakse AS TBB pangalt pikaajalise laenu intressikulud.

Lisa 8 Äriühendused ühise valitseva mõju all

22. aprillil 2021 võttis AS TBB pank kui Morgan Trade AS-i ja Aktsiaseltsi TBB Invest ainuaktsionär vastu otsuse ühendada kaks tütarettevõtjat selliselt, et ühendatavaks ühinguks saab AS Morgan Trade ja ühendatavaks ühinguks AS TBB Invest.

Ühenimine toimus 31 mail 2021.

Ühinemist valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel kajastatati ühinemise hetkel korrigeeritud ostumeetodil.

Ühendatava ettevõtte omandatud varad ja kohustised olid ühinemise seisuga järgmised:

Kinnisvarainvesteeringud: 3 841 tuhat eurot

Muud kohustused: 3 894 tuhat eurot (refinantseeriti, vaata Lisa 3)

Ühendatava ettevõtte omakapital vähenemis ühinemise tulemusena 52 tuhat eurot.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Geopoliitilise olukorra muutus

2022. aasta veebruari lõpus algas Ukraina territooriumil Ukraina ja Venemaa vaheline sõjaline konflikt. Geopoliitiline risk kogu Euroopa Liidu finantsüsteemile on transformeerunud majanduslike tagajärgede riskiks Euroopa Liidu ja Venemaa poolt kehtestatud sanktsioonide tõttu.

Sanktsioone on rakendatud Venemaa suurte finantsasutuste, kaasa arvatud Venemaa Keskpanga ning määratud füüsiliste isikute suhtes.

Ettevõtte (sh Grupi) omanike struktuuris pole sanktsioneeritud isikuid.

Realiseerunud geopoliitilise riski teiseks komponendiks on saanud majandussanktsioonide rakendamine, mis on suunatud Venemaa majanduse isoleerimisele globaalsest finants- ning tootmis- ja turundusahelast.

Juhtkond on hinnanud bilansipäevajärgse sündmuse mõju TBB Invest tegevusele. Olulisi mõjusid pole tuvastatud. Sõjaline konflikt potentsiaalselt mõjutab kinnisvaraobjektide õiglast väärtust. 2021. aasta tulemustele olulist mõju ei olnud.

Muud sündmused

Peale bilansipäeva ühe Ettevõttele kinnisvarainvesteringuna kuuluva objekti osas Viimsi vallas (vt Lisa 2) sõlmiti graafikust ees II, III ja osaliselt ka IV ja V etapi asjaõiguslik leping summas 2,6 mln eurot, ning seoses diskonteerimise perioodi lühenemisega suurendati Viimsi arendusprojekti bilansilist väärtust 199 tuhande euro võrra. Muudatus leidis aset 2022. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL URUSSOV	Juhatuse liige	27.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaseltsi TBB Invest aktsionäride

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades Aktiaseltsi TBB Invest (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Etikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise etikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandepädeva aruannet).

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

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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.

Vandepädeva audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud 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 lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste 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 raamatupidamislise 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 märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toiminud 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.

Lauri Past
Vandepädeva audiitor, litsents nr 567

Maria Kangur
Vandepädeva audiitor, litsents nr 629

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

27. aprill 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts TBB Invest (registrikood: 11162243) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	27.04.2022
MARIA KANGUR	Vandeaudiitor	27.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1
Kokku	-3 093
Jaotamine	
Kokku	-3 093

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26000	96.30%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1000	3.70%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6688028
E-posti aadress	mihhail.urussov@tbb.ee