

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing AA INVEST

registrikood: 10951713

tänavatalu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5 161 287

faks: +372 6 191 831

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 4 Muud ärikulud	12
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 12 Materiaalne põhivara	16
Lisa 13 Laenukohustused	17
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

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

Majandustulemused	2010		2009
Müügitulu	1 261 893		1 533 203
Puhaskasum(-kahjum)	-3 263 053		2 429 156
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(käibevara / lühiajalised kohustused)	2,58		4,85
Võlakordaja (kohustused / vara)	0,56		0,56

OÜ AA Invest juhatus on kaheliikmeline. 2010. aastal juhatusele tasu ei makstud ja töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 261 893	1 533 203	2
Muud äritulud	9 168	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-557 706	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-438 040	-260 487	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 717	-5 418	
Muud ärikulud	0	-4 129 872	4
Ärikasum (-kahjum)	266 598	-2 862 574	
Finantstulud ja -kulud	-3 529 651	5 291 730	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 263 053	2 429 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 263 053	2 429 156	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	319 205	119 052	
Finantsinvesteeringud	21 531 615	24 800 850	6
Nõuded ja ettemaksed	83 365	1 358 266	7
Kokku käibevara	21 934 185	26 278 168	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 644 749	1 733 152	9
Kinnisvarainvesteeringud	9 779 000	12 770 000	11
Materiaalne põhivara	0	8 717	12
Kokku põhivara	11 423 749	14 511 869	
Kokku varad	33 357 934	40 790 037	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 248 310	5 227 530	13
Võlad ja ettemaksed	257 597	194 558	14
Kokku lühiajalised kohustused	8 505 907	5 422 088	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 285 784	17 538 653	13
Kokku pikaajalised kohustused	10 285 784	17 538 653	
Kokku kohustused	18 791 691	22 960 741	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 785 296	15 356 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 263 053	2 429 156	
Kokku omakapital	14 566 243	17 829 296	
Kokku kohustused ja omakapital	33 357 934	40 790 037	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	266 598	-2 862 574	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 717	5 418	12
Muud korrigeerimised	-9 000	4 129 872	
Kokku korrigeerimised	-283	4 135 290	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 157	-71 498	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	240	34 769	
Kokku rahavood äritegevusest	287 712	1 235 987	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-11 800	11
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-747 890	-526 209	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	997 335	75 901	6
Antud laenud	0	-1 275 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 250 000	1 732 074	
Laekunud intressid	574 557	23 232	
Laekunud dividendid	19 250	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 093 252	18 198	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 909 049	17 046 019	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 570 454	-17 637 549	
Makstud intressid	-519 406	-779 068	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 180 811	-1 370 598	
Kokku rahavood	200 153	-116 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	119 052	235 465	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	200 153	-116 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	319 205	119 052	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	15 356 140	15 400 140
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 429 156	2 429 156
31.12.2009	40 000	4 000	17 785 296	17 829 296
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-3 263 053	-3 263 053
31.12.2010	40 000	4 000	14 522 243	14 566 243

OÜ AA Invest osakapital on 40 000 krooni. Osaühingu miinimumkapital on 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni. Osaühingul on kaks osa. Osade eest on tasutud rahas.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010. a moodustab 14 522 243 (2009 : 17 785 296) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 049 671 (2009 : 3 734 912) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 11 472 572 (2009 : 14 050 384) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Ettevõtte omab 100 % tütarettevõtet Tatari Äripind OÜ. Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aruannet vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg. 4 toodud erisättele, mille kohaselt konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulus.

Raha

Raha ekvivalendina 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 -kohustused

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumi-aruandes, 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 õiglase 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 õiglasel 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. Tavapärastel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsinvesteeringu üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani 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.

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õigla-sele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga 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 väärtuspaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud

Lunastustähtjani 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.

Intressitulud 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa tütarettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Tütarettevõtete ja emaettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtte osaluse suurusel sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui emaettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui emaettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 maksetähtaegadest 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 algselt 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. Kinnisvara-investeeringu 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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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 materiaalet 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, määraates 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 edasiulatuvalt.

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 müügiikulutustega, 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 müügiotol põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5

Finantskohustused

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

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

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 261 893	1 533 203
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 261 893	1 533 203
Kokku müügitulu	1 261 893	1 533 203
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	291 759	388 961
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	970 134	682 967
Muud finantsteenuste abitegevusalad	0	461 275
Kokku müügitulu	1 261 893	1 533 203

Lisa 3 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	557 706	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	557 706	0

Lisa 4 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 129 872	11
Kokku muud ärikulud	0	4 129 872	

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-88 403	561 484	10
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-3 019 083	5 501 347	
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	1 497 550	5 501 347	6
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	485 857	0	6
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-5 002 490	0	6
Intressitulud	572 852	23 193	
Intressikulud	-1 001 810	-763 580	
Intressikulu laenuks	-1 001 810	-763 580	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 457	-655	
Muud finantstulud ja -kulud	9 250	-30 059	
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 529 651	5 291 730	

Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2008	11 057 567	0	0	7 791 628	18 849 195
Soetamine	0	0	0	526 209	526 209
Müük müügihinnas või lunastamine	0	0	0	-75 901	-75 901
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	0	0	5 501 347	5 501 347
31.12.2009	11 057 567	0	0	13 743 283	24 800 850
Kajastatud õiglases väärtuses	0	0	0	13 743 283	13 743 283
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	11 057 567	0	0	0	11 057 567
Soetamine	504 458	0	131 431	112 000	747 889
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-208 440	-125 173	-663 722	-997 335
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-5 002 490	562 713	1 497 550	-76 856	-3 019 083
Muud	8 970 068	3 223 228	920 703	-13 114 705	-706
31.12.2010	15 529 603	3 577 501	2 424 511	0	21 531 615
Kajastatud õiglases väärtuses	15 529 603	3 577 501	2 424 511	0	21 531 615

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	83 300	107 763
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	394
Muud nõuded	65	1 250 109
Laenunõuded	0	1 250 000
Intressinõuded	65	109
Kokku Nõuded ja ettemaksed	83 365	1 358 266

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 501	0	12 206
Maamaks	0	0	394	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 501	394	12 206

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 644 749	1 733 152	10
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 644 749	1 733 152	

Lisa 10 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Tatari Äripind	Eesti	Konsulteerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010	
OÜ Tatari Äripind	1 733 152	-88 403	1 644 749	
Kokku:	1 733 152	-88 403	1 644 749	

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	16 888 072	
Ostud ja parendused	11 800	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-4 129 872	
31.12.2009	12 770 000	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 000	
Müügid	-3 000 000	
31.12.2010	9 779 000	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	291 759	388 961
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	250 787	137 888
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 000 000	0

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	18 119	25 152	43 271	43 271
Akumuleeritud kulum	-13 852	-15 284	-29 136	-29 136
Jääkmaksumus	4 267	9 868	14 135	14 135
Amortisatsioonikulu	-1 856	-3 562	-5 418	-5 418
31.12.2009				
Soetusmaksumus	18 119	25 152	43 271	43 271
Akumuleeritud kulum	-15 708	-18 846	-34 554	-34 554
Jääkmaksumus	2 411	6 306	8 717	8 717
Amortisatsioonikulu	-644	-734	-1 378	-1 378
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1 767	-5 572	-7 339	-7 339
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 13 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	4 997 399	4 997 399	0	0	6,02%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	4 997 399	4 997 399	0	0		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud kinnisvara tagatisel	7 082 314	3 250 911	3 831 403	0	6,4-7,2%	EUR
Omanku laenud	3 465 000	0	3 465 000	0	6%	EEK
Omanku laenu intressid	1 368 955	0	1 368 955	0		
Laen seotud osapoolelt	1 620 426	0	1 620 426	0	4%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	13 536 695	3 250 911	10 285 784	0		
Laenukohustused kokku	18 534 094	8 248 310	10 285 784	0		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	4 512 886	4 512 886	0	0	6,02%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	4 512 886	4 512 886	0	0		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud kinnisvara tagatisel	7 793 233	714 644	7 078 589	0	6,4-7,2%	EUR
Omanku laenud	7 795 000	0	7 795 000	0	6%	EEK
Omanku laenu intressid	939 638	0	939 638	0		
Laen seotud osapoolelt	1 725 426	0	1 725 426	0	4%	EEK
Pikaajalised laenud kokku	18 253 297	714 644	17 538 653	0		
Laenukohustused kokku	22 766 183	5 227 530	17 538 653	0		

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 557	9 264	
Maksuvõlad	3 501	12 206	8
Muud võlad	184 791	119 588	
Saadud ettemaksed	28 748	53 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	257 597	194 558	

Lisa 15 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	1 805 217	0	1 843 913
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	4 833 954	0	8 734 638

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing AA INVEST (registrikood: 10951713) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGNE KIVISAAR	Juhatuse liige	01.06.2011
Resolutsioon:	Kinnitan	
AIN KIVISAAR	Juhatuse liige	01.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing AA INVEST osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing AA INVEST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing AA INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditiitori number 373

KL Partners OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

01.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing AA INVEST (registrikood: 10951713) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	01.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 785 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 263 053
Kokku	14 522 243
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	970134	76.88%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	291759	23.12%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ain Kivisaar	37804164913	Eesti	20000 EEK
Agne Ševerev	47803064925	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5161287
E-posti aadress	ain.kivisaar@metro.ee