

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: TH Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10308934

tänava/talu nimi, Kopli tn 35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Võlad tarnijatele	15
Lisa 13 Aktsiakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Intressikulud	17
Lisa 21 Intressitulud	18
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Aruandva aasta tulemused

2016 aastal jätkas TH Investeeringute AS oma tavapärast majandustegevust, ehk hoone haldamist ja pindade üürimist.

Ettevõtte tegeles paralleelselt ka intensiivselt endise spordiklubi, Status Club, ruumidesse uue üürniku otsimisega, kuid tingitult erinevatest aspektidest, ei viinud ükski jooksva aastal tekkinud kontakt positiivse resultaadini.

TH Investeeringute AS-i netomüük 2016 aastal oli 267,3 tuhat Euro (2015: 346,7 tuhat Euro). Renditulu moodustas 73% (2015: 70%) ning teenuste müük 27% kogutulust (2015: 30%). 2016 aastal oli TH Investeeringute AS-i netokahjum -94,6 tuhat Euro (2015 netokasum: 147,1 tuhat Euro), mis tulenes põhiliselt mitterahalisest kahjumist müügiks ostatud vara väärtuse allahindlusest kogu summas -231,8 tuhat Euro.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Lähtuvalt sellest, et ettevõtte püüdlused leida hoonesse uut üürnikku on olnud tulutud, on otsustatud muuta kogu hoone konseptsiooni selliselt, et spordi- ja vabaaja suunitlusega hoone rekonstrueeritakse, peale mida on hoone konseptsiooniks kommerts-ja kaubandus. Ettevõtte on kooskõlastanud vastava projekti Tallinna Linnavalitsusega ning 2017 aastal on plaanis tegeleda nimetatud projekti ettevalmistuse (projekteerimine) ja elluviimisega (ehitus).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	214 117	156 199	2
Nõuded ja ettemaksed	43 460	42 676	3
Varud	509 396	16 310	4
Kokku käibevarad	766 973	215 185	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	569 642	554 299	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 146 000	3 146 000	7
Materiaalsed põhivarad	11 908	0	8
Kokku põhivarad	3 727 550	3 700 299	
Kokku varad	4 494 523	3 915 484	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 029	33 719	10
Võlad ja ettemaksed	21 651	23 064	11
Kokku lühiajalised kohustised	101 680	56 783	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 476 907	848 195	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 476 907	848 195	
Kokku kohustised	1 578 587	904 978	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 791	1 597 791	13
Kohustuslik reservkapital	116 214	108 857	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 296 501	1 156 704	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-94 570	147 154	
Kokku omakapital	2 915 936	3 010 506	
Kokku kohustised ja omakapital	4 494 523	3 915 484	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	267 333	346 665	14
Muud äritulud	0	78 465	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 947	-114 167	16
Mitmesugused tegevuskulud	-18 511	-138 987	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-2 717	8
Muud ärikulud	-231 817	-5 240	19
Ärikasum (kahjum)	-78 942	164 019	
Intressitulud	16 824	17 419	21
Intressikulud	-32 452	-30 759	20
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 525	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-94 570	147 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-94 570	147 154	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale.

Äriühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje all toodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti. Raamatupidamise aastaaruande arvestusvaluuta on Euro(EUR), kui lisades ei ole märgitud teisiti.

TH Investeeringute AS-i majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusesse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb ruumide rentimisest teistele äriühingutele.

Raha

Finantsinstrumendid jagunevad alljärgnevalt:

- a) finantsvara – raha, õigus saada raha ja finantsvara teistest äriühingutest;
- b) rahaline kohustus – kohustus maksta raha või kanda finantsvahendid üle teisele äriühingule;
- c) kapitaliväärtpaber.

Finantsvara või rahalist kohustust kajastatakse bilansis hetkel, mil äriühing aktsepteerib finantsinstrumentidega seotud tingimusi. Finantsvarad ja rahalised kohustused kirjendatakse arvelevõtmisel soetusmaksumuses. Edasine finantsinstrumentide arvestus sõltub vara ja kohustuse kategooriast.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse arvesummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimaliku väärtuse languse katteks eraldatud vahendid. Võimalikud vahendid nõuete väärtuse languse katteks eraldatakse, kui on olemas objektiivsed tõendid selle kohta, et äriühing ei saa kõiki algsete nõudetingimuste alusel sissenõutavaks muutunud summasid. Väärtuse languse summa on kajastatud summa ja kaetava summa vahe. Kaetav summa on eeldatavate rahavoogude nüüdisväärtus, millest on maha arvatud sarnaste laenuvõtjate suhtes kohaldatav turuintressimäär.

Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud nõuded, mis on soetatud müügi eesmärgil, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete väärtust hinnatakse tavaliselt teenustearve kogusummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimalikud väärtuse languse katteks eraldatud vahendid. Seetõttu kajastatakse lühiajalisi nõudeid bilansis sissenõutavas summas. Pikaajalised nõuded võetakse arvele määratud õiglasel väärtuses ning seejärel hinnatakse nõude väärtust amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku intressimäära meetodit. Kauplemiseks hoitavad nõuded on hinnatud õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulude koosseisu on võetud edasiesitatavad kommunaalkulud, maamaks, haldamisega seotud hoolus- ja remondikulud, otseselt seotud tööjõukulud ning 50% administratiivpersonalitööjõu kuludest.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on äriühingu omandis olev vara, mida tavaliselt kasutatakse teenuste pakkumiseks või administratiiveesmärgil ning mille kasulik kasutusiga on pikem kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 500 EUR.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud. Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamislik netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivara soetusmaksumust.

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil, et kanda iga vara maksumus kuludesse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul alljärgnevalt:

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Muu inventar ja seadmed: 5-10 aastat

Rendid

Kinnisvara, sisseseade ja seadmete rendimaksud, mille puhul äriühing kannab sisuliselt kõiki omaniku riske ja hüvesid, liigitatakse kapitalirendi makseteks. Muud rendimaksud liigitatakse kasutusrendi makseteks.

Äriühing liisinguvõtjana

Kapitalirendi maksed kapitaliseeritakse rendi alustamisel väärtuse juures, mis vastab kas renditava kinnisvara õiglasele väärtusele või minimaalsete rendimaksete nüüdisväärtusele, olenevalt sellest, kumb neist on madalam. Iga rendimakse jaotatakse kohustuseks ja finantskuludeks (intressikulu) selliselt, et tasumata finantssaldo määr püsiks ühtlane. Finantskulude hulka kuuluvaid intresse kajastatakse kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul, et saada pidev perioodiline intressimäär, mida kohaldatakse igal perioodil kohustuse tasumata saldo suhtes. Kapitalirendi tulemusel soetatud kinnisvara, sisseseade ja seadmed amortiseeritakse sarnaselt soetatud varadele kas vara kasuliku kasutusea või rendiperioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb neist on lühem.

Kasutusrendi korras tehtavad maksed kajastatakse kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarsel meetodil real "muud tegevuskulud".

Äriühing liisinguandjana

Kasutusrendi korras rendile antud kinnisvara on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute all. Nimetatud vara amortiseeritakse selle

oodatava kasuliku kasutusea jooksul. Renditulu arvestatakse lineaarsel meetodil rendiperioodi jooksul.

Äriühing ei anna vara rendile kapitalirendi korras.

Finantskohustised

Võetud laenud (laenud, kapitalirendi kohustused) loetakse finantskohustusteks. Finantskohustused võetakse arvele saadud laekumiste summas, millest on maha arvestatud kantud tehingukulud. Seejärel kajastatakse finantskohustusi amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku tuluse meetodit. Võetud laenude kulusid ja intressikulusid ei kapitaliseerita, vaid kajastatakse tekkepõhiselt.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendeid kajastatakse, kui äriühingul on minevikus toimunud sündmustest tulenev juriidiline kohustus. Ressursside vähenemine kohustuse tasumisel on tõenäoline ja vähenemise summat on võimalik usaldusväärselt hinnata, kuid tasumise kuupäev ja lõplik summa ei ole selged. Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendite väärtus on hinnanguline ning vajaduse korral lähtutakse juhtkonna kogemusest või sõltumatute ekspertide arvamusest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud juhtudel võivad muutuda võlgadeks, kuid mille tasumisel ei ole tõenäoline ressursside vähenemine, või kui võla summat ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on avaldatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusid on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel.

Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdnud kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügitulude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline, et tehinguga seonduv majanduslik kasu läheb ettevõttele ja tulu suurust saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtete iga-aastast kasumit. Seetõttu ei ole ajutisi erinevusi maksualustes ning varade ja kohustuste jääkväärtustes ega teki edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Puhaskasumi maksustamise asemel kuulub jaotamata kasumi jagamisel tasumisele tulumaks, mille määr oli 2014. aastal 21/79 ning alates 2015. aastast on 20/80 väljamakstud netodividendidele. Dividendidelt tasumisele kuuluvat ettevõtte tulumaksu arvestatakse kuluna sellel perioodil, millal dividendide maksmine otsustatakse, sõltumata dividendide tegelikust väljamaksmise kuupäevast või perioodist, mille eest dividende makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on teise osapoole üle valitsev mõju või võib üks osapool oluliselt mõjutada teise osapoole finants- ja äritegevuse alaseid otsuseid. Seotud osapoolte vaheline tehing tähendab ressursside või kohustuste osapooltevahelist üleminekut, sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või mitte.

Valitsev mõju tähendab otsest või kaudset (läbi tütarettevõtjate) ettevõtte rohkem kui 50% hääleõiguse omamist või olulise huvi omamist hääleõiguse vastu ja võimalust ettevõtet juhtida põhikirja või kokkuleppe alusel või ettevõtte juhatuse finants- ja äritegevuse alaste põhimõtete kaudu.

Oluline mõju tähendab osalemist ettevõtte finants- ja äritegevuse alaste otsuste tegemises, kuid mitte valitseva mõju omamist vastavate otsuste tegemisel.

TH Investeeringute AS-i raamatupidamise aruannetes on alljärgnevad isikud loetud seotud osapoolteks:

- omanikud;
- juhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmed;
- äriühingud, mille üle juhatuse ja nõukogu liikmetel on valitsev mõju;
- samasse kontserni kuuluvad äriühingud.

Vastavalt Eesti äriseadustikule kantakse jooksva aastal viis protsenti eelneva aasta kasumist reservkapitali, kuni selle ajani, mil reservi kogusumma moodustab 10% aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid.

HILISEMAD SÜNDMUSED

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod pangas	214 117	156 199
Kokku raha	214 117	156 199

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 915	9 915		
Ostjatelt laekumata arved	9 915	9 915		
Muud nõuded	601 899	32 257	569 642	6
Laenunõuded	400 490	28 780	371 710	
Intressinõuded	201 409	3 477	197 932	
Ettemaksed	1 288	1 288		
Tulevaste perioodide kulud	1 288	1 288		
Kokku nõuded ja ettemaksed	613 102	43 460	569 642	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 866	9 866		
Ostjatelt laekumata arved	9 866	9 866		
Muud nõuded	585 093	30 794	554 299	6
Laenunõuded	400 490	28 780	371 710	
Intressinõuded	184 603	2 014	182 589	
Ettemaksed	2 016	2 016		
Tulevaste perioodide kulud	2 016	2 016		
Kokku nõuded ja ettemaksed	596 975	42 676	554 299	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	509 396	16 310
Kinnisvara	503 183	0
Muu vara	6 213	16 310
Kokku varud	509 396	16 310

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 207	4 272
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 207	4 272

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	400 490	28 780	371 710			
Laenunõue emaettevõtjale (1)	28 780	28 780		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Laenunõue emaettevõtjale (2)	52 152		52 152	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Laenunõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	319 558		319 558	6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Intressinõuded	201 409	3 477	197 932			
Intressinõue emaettevõtjale (1)	3 477	3 477			EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Intressinõue emaettevõtjale (2)	11 486		11 486		EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	186 446		186 446		EUR	Mitte varem, kui 01.01.2018
Kokku muud nõuded	601 899	32 257	569 642			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	400 490	28 780	371 710			
Laenunõue emaettevõtjale (1)	28 780	28 780		5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2016
Laenunõue emaettevõtjale (2)	52 152		52 152	5%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Laenunõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	319 558		319 558	6k.Euribor +4,1%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Intressinõuded	184 603	2 014	182 589			
Intressinõue emaettevõtjale (1)	2 014	2 014			EUR	Mitte varem, kui 01.01.2016
Intressinõue emaettevõtjale (2)	8 871		8 871		EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	173 718		173 718		EUR	Mitte varem, kui 01.01.2017
Kokku muud nõuded	585 093	30 794	554 299			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	3 105 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	41 000
31.12.2015	3 146 000
31.12.2016	3 146 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	267 333	346 665
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-98 081	-117 065

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	30 100	30 100	62 692			92 792
Akumuleeritud kulum	-30 100	-30 100	-52 180			-82 280
Jääkmaksumus	0	0	10 512			10 512
Ostud ja parendused			21 985			21 985
Amortisatsioonikulu			-2 717			-2 717
Müügid			-11 445			-11 445
Ümberklassifitseerimised			-18 335			-18 335
Ümberklassifitseerimine varudega			-18 335			-18 335
31.12.2015						
Soetusmaksumus	30 100	30 100	52 180			82 280
Akumuleeritud kulum	-30 100	-30 100	-52 180			-82 280
Jääkmaksumus	0	0	0			0
Ostud ja parendused				11 908	11 908	11 908
Muud ostud ja parendused				11 908	11 908	11 908
31.12.2016						
Soetusmaksumus	30 100	30 100	52 180	11 908	11 908	94 188
Akumuleeritud kulum	-30 100	-30 100	-52 180			-82 280
Jääkmaksumus	0	0	0	11 908	11 908	11 908

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Muud materiaalsed põhivarad		16 000
Kokku		16 000

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
--	------	------

Kasutusrenditulu	194 792	245 105
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 146 000	3 146 000
Kokku	3 146 000	3 146 000

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank (1)	713 652	36 598	677 054		12k. Euribor +2,45%	EUR	09.06.2021
Investeeringislaen SEB pank (2)	843 284	43 431	799 853		12k. Euribor +2,00%	EUR	12.05.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 556 936	80 029	1 476 907				
Laenukohustised kokku	1 556 936	80 029	1 476 907				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen Swedbank AS-lt	881 914	33 719	848 195		6k. Euribor +3,25%	EUR	30.09.2019
Pikaajalised laenud kokku	881 914	33 719	848 195				
Laenukohustised kokku	881 914	33 719	848 195				

TH Investeeringute AS võetud SEB panga laenudele tagatiseks on hüpoteek Paldiski mnt 96, Tallinn asuvale kinnistule summas 3 259 494 EUR ja aadressil Lai tn 44/Pagari tn 1/Pikk tn 59-39, Tallinn asuvale korteriomandile summas 900 000 EUR.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 708	9 708	
Maksuvõlad	4 207	4 207	5
Saadud ettemaksed	7 394	7 394	
Muud saadud ettemaksed	7 394	7 394	
Arvestuslikud kulud	342	342	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 651	21 651	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 608	11 608	
Maksuvõlad	4 272	4 272	5
Saadud ettemaksed	7 184	7 184	
Muud saadud ettemaksed	7 184	7 184	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 064	23 064	

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	8 766	10 667
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	942	942
Kokku võlad tarnijatele	9 708	11 609

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	1 597 791	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	1 597 791	1 597 791
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	267 333	346 665
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	267 333	346 665
Kokku müügitulu	267 333	346 665
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	194 406	240 592
Enda kinnisvara käitus	72 541	101 559
Muu müügitulu	386	4 514
Kokku müügitulu	267 333	346 665

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	4 555
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	41 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	16 660
Äritulu ebatõenäoliselt laekuvate nõuete reservi korrigeerimisest	0	16 250
Kokku muud äritulud	0	78 465

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	93 176	112 414
Jooksva remondi kulud	2 771	1 753
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	95 947	114 167

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	8	61
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	128 264
Notari ja õigusabikulud	7 980	4 486
Vara kindlustuskulud	2 133	2 898
Panga teenustasud, panga lepingutasud ja väärtpaberikeskuse tasud	4 843	827
Auditeerimiskulud	1 717	1 706
Konsultatsioonide ja eksperthinnangute kulud	500	700
Riigilõivukulud	1 330	18
Muud	0	27
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 511	138 987

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

TH Investeeringute AS-i töötajaid ei ole.

TH Investeeringute AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Sissenõutavate trahvide ja viiviste allahindlus	0	5 240
Varude allahindlus	231 817	0
Kokku muud ärikulud	231 817	5 240

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	32 452	30 525
Intressikulu kapitalirendilt	0	234
Kokku intressikulud	32 452	30 759

Lisa 21 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu hoiustelt	17	10
Intressitulu laenudelt	16 807	17 409
Kokku intressitulud	16 824	17 419

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Finantskulu laenude ja intresside allahindlusest		-3 525
Kokku muud finantstulud ja -kulud		-3 525

Selles lisas eelnevalt näidatud intressitulud on alates 2015.a. näidatud lisas "Intressitulud".

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram-Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	95 894	91 817
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	506 947	493 276

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 405	4 078		4 067
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 420	12 729	30 024	10 847

Ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

TH Investeeringute AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2017

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	01.03.2017
TARVO TEDER	Juhatuse liige	01.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Investeeringute Aktsiaselts aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud TH Investeeringute Aktsiaselts (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet nimetada muud aastaaruande osad, kui neid on, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

01.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	01.03.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 296 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-94 570
Kokku	1 201 931
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 201 931
Kokku	1 201 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	267333	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	tarvo@tolaram.ee