

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: TH Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10308934

tänava/talu nimi, Kopli 35
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10142

maakond: Harju maakond

telefon: 6129 202

faks: 6603 500

e-posti aadress: tarvo@phoenixland.ee

veebilehe aadress: www.tolaram.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Aktsiakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

2009. aastal jätkas TH Investeeringute AS oma tavapärase äritegevust – kinnisvarainvesteeringute haldamist.

TH Investeeringute AS-i netomüük 2009. aastal oli 6,2 miljonit krooni. Renditulu moodustas 70% ning toodang ja teenused 30% kogutulust. 2009. aastal oli TH Investeeringute AS-i netokahjum 12,5 miljonit krooni, mille põhjuseks on 2009. aastal tehtud ebatõenäoliselt laekuva nõude provisioon summas 14,7 miljonit krooni.

Aastal 2010 on TH Investeeringute AS-l plaanis tegeleda olemasolevate rendipindade ning rendisuhete hoidmise ja arendamisega.

Ettevõtte on kõik rentnikud kauaaegsed ning välja on renditud kõik potentsiaalsed pinnad. Kavas on hoida ning arendada neid suhteid.

Täiendavalt on plaanis suurendada väljarenditavat pinda. Selleks tegeleb ettevõtte 2010. aastal, koostöös linnaga, hoone all asuva avatud parkla kinniehitamise projekti koostööstuste ning projekteerimisega. See annaks ettevõttele lisaks ca. 1300m² potentsiaalset väljarenditavat pinda tulevikus.



Tarvo Teder, juhatuse liige



Swee Siong Tan, juhatuse liige



Roman Bukatsjov, juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab TH Investeeringute AS-i 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande täielikkust ja õigsust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel järgitud arvestuspõhimõtted vastavad Eesti heale raamatupidamistavale;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TH Investeeringute AS-i finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- TH Investeeringute AS on jätkuvalt tegutsev.



Tarmo Feder, juhatuse liige

Swée Siong Tan, juhatuse liige



Roman Bukatsjov, juhatuse liige

Bilanss

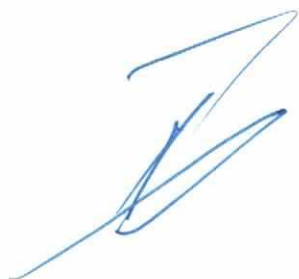
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 023	2 030	
Nõuded ja ettemaksed	2 678 761	11 735 576	2
Kokku käibevara	2 680 784	11 737 606	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	5 000 000	9 804 964	4
Kinnisvarainvesteeringud	51 952 793	53 222 395	5
Materiaalne põhivara	26 746	40 528	6
Kokku põhivara	56 979 539	63 067 887	
Kokku varad	59 660 323	74 805 493	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 742 186	4 748 286	8
Võlad ja ettemaksed	2 624 627	1 778 606	9
Kokku lühiajalised kohustused	5 366 813	6 526 892	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	19 725 025	21 191 861	8
Kokku pikaajalised kohustused	19 725 025	21 191 861	
Kokku kohustused	25 091 838	27 718 753	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 000 000	25 000 000	10
Kohustuslik reservkapital	1 191 583	1 010 038	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 895 157	17 445 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 518 255	3 630 889	
Kokku omakapital	34 568 485	47 086 740	
Kokku kohustused ja omakapital	59 660 323	74 805 493	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	6 170 130	9 002 096	11
Muud äritulud	34 724	77 040	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 886 214	-2 029 090	
Mitmesugused tegevuskulud	-318 848	-509 824	12
Tööjõukulud	0	-314 082	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 283 384	-1 277 846	5, 6
Muud ärikulud	-14 828 555	-34 967	14
Ärikasum (-kahjum)	-12 112 147	4 913 327	
Finantstulud ja -kulud	-406 108	-1 282 438	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 518 255	3 630 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 518 255	3 630 889	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-12 112 147	4 913 327
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 283 384	1 277 846
Kokku korrigeerimised	1 283 384	1 277 846
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 418 186	-1 036 482
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	802 758	504 339
Kokku rahavood äritegevusest	4 392 181	5 659 030
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-507 844
Laekunud intressid	73	10 629
Kokku rahavood investeerimistegevusest	73	-497 215
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	515 856	124 000
Saadud laenude tagasimaksed	-3 970 800	-3 947 943
Makstud intressid	-955 310	-1 781 082
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 410 254	-5 605 025
Kokku rahavood	-18 000	-443 210
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 030	480 265
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 000	-443 210
Valuutakursside muutuste mõju	17 993	-35 025
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 023	2 030

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	25 000 000	979 266	17 476 585	43 455 851
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 630 889	3 630 889
Muutused reservides		30 772	-30 772	0
31.12.2008	25 000 000	1 010 038	21 076 702	47 086 740
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-12 518 255	-12 518 255
Muutused reservides		181 545	-181 545	0
31.12.2009	25 000 000	1 191 583	8 376 902	34 568 485



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 Eesti kroon (EEK), 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 -kohustused

Valuutatehingud on arvestatud vahetuskursiga, mis kehtis tehingute tegemise ajal. Kasum või kahjum, mis tuleneb välisvaluutas arveldatud tehingutest ning välisvaluutas nomineeritud rahaliste vahendite ja kohustuste vahetuskursside ümberarvestamisest, kajastatakse kasumiaruandes. Vastavad saldod on arvestatud ümber aastalõpu vahetuskursiga.

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 nüüdiseväärtus, 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 õiglases väärtuses ning seejärel hinnatakse nõude väärtust amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku intressimäära meetodit. Kauplemiseks hoitavad nõuded on hinnatud õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaajalise renditulu saamiseks ja mis ei ole äriühingu valduses, loetakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad omandis olevast maast ja ehitistest. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis arvele

soetusmaksumuses, mis hõlmab otseseid soetamisega seotud kulusid (nt notaritasud, omandi üleandmise maksud, õigusabikulud ja muud tehingukulud).

Seejärel kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja kogu väärtuse langusest tulenev kahjum. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumust.

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

Maa: kulumiit ei arvestata

Ehitised: 50 aastat

Ehitiste parendus: 33 aastat

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 5 000 krooni.

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 töökorra viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud. Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 raamatupidamisklik 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.

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

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Seadmed ja mootorsõidukid: 5 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 nüüdsväärtusele, 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.

Finantskohustused

Võetud laenu (laenu, 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 laenu kulusid ja intressikulusid ei kapitaliseerita, vaid kajastatakse tekkepõhiselt.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

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 on 21/79 väljamakstud netodividendidelt. 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 osapoolle üle valitsev mõju või võib üks osapool oluliselt mõjutada teise osapoolle finants- ja äritegevuse alaseid otsuseid. Seotud osapoolte vaheline tehing tähendab ressursside või kohustuste osapoolte vahelist 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.

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, müüdud 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 suurus saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Rahavoogude aruanne kajastab rahavoogusid, mis jagunevad rahavoogudeks põhitegevusest, investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest. Rahavoogude aruande mõistes koosnevad raha ja raha ekvivalendid kassas olevast sularahast ja nõudmiseni hoiustest pankades. Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	1 391 246	9 988 749
Ettemaksed	10 664	10 681
Intressinõuded teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 276 529	1 732 234
Nõuded aruandvatele isikutele	322	3 912
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 678 761	11 735 576

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	607 250	397 024
Erisoodustuse tulumaks	10 633	1 063
Sotsiaalmaks	16 710	1 671
Maamaks	25 800	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	109 382	14 116
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	769 775	413 874

Lisa 4 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	5 000 000		5 000 000	
Kokku muud nõuded	5 000 000		5 000 000	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	9 804 864	4 804 864	5 000 000	
Kokku muud nõuded	9 804 864	4 804 864	5 000 000	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa		Kokku
		Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	3 154 000	63 093 299	66 247 299
Akumuleeritud kulum		-12 268 664	-12 268 664
Jääkmaksumus	3 154 000	50 824 635	53 978 635
Ostud ja parendused		507 844	507 844
Amortisatsioonikulu		-1 264 084	-1 264 084
31.12.2008			
Soetusmaksumus	3 154 000	63 601 143	66 755 143
Akumuleeritud kulum		-13 532 748	-13 532 748
Jääkmaksumus	3 154 000	50 068 395	53 222 395
Amortisatsioonikulu		-1 269 602	-1 269 602
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 154 000	63 601 143	66 755 143
Akumuleeritud kulum		-14 802 350	-14 802 350
Jääkmaksumus	3 154 000	48 798 793	51 952 793

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 170 130	9 002 096
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 847 514	-2 406 100

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	470 962	816 433	1 287 395
Akumuleeritud kulum	-470 962	-762 143	-1 233 105
Jääkmaksumus	0	54 290	54 290
Amortisatsioonikulu		-13 762	-13 762
31.12.2008			
Soetusmaksumus	470 962	816 433	1 287 395
Akumuleeritud kulum	-470 962	-775 905	-1 246 867
Jääkmaksumus	0	40 528	40 528
Amortisatsioonikulu		-13 783	-13 783
31.12.2009			
Soetusmaksumus	470 962	816 433	1 287 395
Akumuleeritud kulum	-470 962	-789 688	-1 260 650
Jääkmaksumus	0	26 745	26 745

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik	2009	2008
Kasutusrendikulu	43 535	39 783
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	12 571	77 998
1-5 aasta jooksul		32 498

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	639 856	639 856		
Lühiajalised laenud kokku	639 856	639 856		
Pikaajalised laenud				
Swedbanki laen, intress 6 kuu EURIBOR + 2%	20 288 061	2 102 330	18 185 731	
Laenukohustused omanikele	1 539 294		1 539 294	
Pikaajalised laenud kokku	21 827 355	2 102 330	19 725 025	
Laenukohustused kokku	22 467 211	2 742 186	19 725 025	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	124 000	124 000		
Lühiajalised laenud kokku	124 000	124 000		
Pikaajalised laenud				
Swedbank laen, intress 6 kuu EURIBOR + 2%	23 769 703	3 791 396	19 978 307	
Laenukohustused omanikele	2 046 444	832 890	1 213 554	
Pikaajalised laenud kokku	25 816 147	4 624 286	21 191 861	
Laenukohustused kokku	25 940 147	4 748 286	21 191 861	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 208 620	699 351	
Maksuvõlad	769 775	413 874	3
Rendideposiidid	363 554	378 554	
Intressivõlad	282 678	286 827	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 624 627	1 778 606	

Lisa 10 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	25 000 000	25 000 000
Aktsiate arv (lk)	250 000	250 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 170 130	9 002 096
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 170 130	9 002 096
Kokku müügitulu	6 170 130	9 002 096
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine	4 275 884	6 847 234
Enda kinnisvara käitus	1 894 246	2 154 862
Kokku müügitulu	6 170 130	9 002 096

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	-11 784	-8 040
Riiklikud ja kohalikud maksud	-99 240	-53 586
Auditeerimis-, notari ja õigusabikulud	-24 223	-70 299
Sõiduautode kulud	-98 498	-70 856
Kindlustus	-52 386	-61 813
Reklaamikulud	-14 980	-28 758
Pangakulud	-17 034	-17 264
Remondikulud	0	-155 863
Muud	-703	-43 345
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-318 848	-509 824

2009. aastal remondikulud on võetud kauba-, materjali- ja teenustekulude koosseisu.

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	-226 846
Sotsiaalmaksud	0	-87 236
Kokku tööjõukulud	0	-314 082

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	-161 818	-25 243
Kahjum laenu provisioonist	-14 666 737	0
Muud	0	-9 724
Kokku muud ärikulud	-14 828 555	-34 967

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	556 479	571 626
Intressikulud	-980 580	-1 819 039
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	17 993	-35 025
Kokku finantstulud ja -kulud	-406 108	-1 282 438

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tolaram Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	11 784	907 445	11 784	1 430 576
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 100 154	956 973	20 797 676	317 057
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		814 898		832 890

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	6 358	42 477		83 615
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 417 092	14 827 775	4 992 632	396 729



Juhatuse allkirjad 2009.a. majandusaasta aruandele

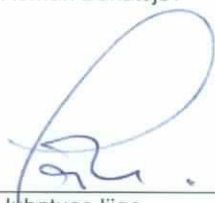
Juhatus on koostanud TH Investeeringute AS 2009.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride poolt "____". _____ 2010 otsusega.



Juhatuse liige
Tarvo Teder



Juhatuse liige
Roman Bukatsjov



Juhatuse liige
Swee Siong Tan

Aruande elektroonilised kinnitused

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Viktoria Petrosjan	Sisestaja	09.08.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Investeeringute Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud TH Investeeringute Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt TH Investeeringute Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12
Pärnu mnt 141, Tallinn
09.08.2010
/allkirjastatud digitaalselt/

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	09.08.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 895 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 518 255
Kokku	8 376 902

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6170130	100.00%	Jah

Sidevahendid

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