

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Thorsten

registrikood: 10891023

tänava/talu nimi, Rannakuuse tee 10
maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5055284

e-posti aadress: t.uripea@maatehingud.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 10 Muud nõuded	17
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 13 Kapitalirent	19
Lisa 14 Laenukohustised	20
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 16 Võlad tarnijatele	21
Lisa 17 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 19 Osakapital	22
Lisa 20 Müügitulu	23
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 22 Tööjõukulud	24
Lisa 23 Muud ärikulud	24
Lisa 24 Intressikulud	24
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 26 Tulumaks	25
Lisa 27 Seotud osapooled	25
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	26
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Thorsten kanti äriregistrisse 16. septembril 2002. aastal. Ettevõtja peamine tegevusala on ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK-i kood 70221). Lisaks osutatakse veel õigusabiteenuseid, tegeletakse kinnisvarainvesteeringute ja aktsiainvesteeringute haldamisega.

Ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2017 järgmised tütar- ja sidusettevõttad:

- *OÜ Piibeleht Varahaldus (100% otsene tütarettevõtja)
- *OÜ EJHL Kinnisvara (80% otsene tütarettevõtja)
- *OÜ Karukold (50% kaudne tütarettevõtja)
- *OÜ Suurpea Varahaldus (60% otsene tütarettevõtja)
- *Thorsten US LLC (50% sidusettevõtja)
- *OÜ Thorgate Management (30% sidusettevõtja)

Üldised majandustulemused

2017. aasta müügitulu oli 121 (2014: 64) tuhat eurot, ärikahjum 35 (2016: 34) tuhat eurot. Aruandeaasta lõpetati 431 (2016: 219) tuhande euro suuruse kasumiga tänu finantstegevusele.

Tegevuskeskkonna üldine areng ja mõju finantstulemustele

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspoole võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega. Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibiist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Ettevõtte kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võörkapitali kui ka omakapitali.

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Kinnisvaratooted mõjutavad nii tuleviku linnade väljanägemist kui ka kasutusfunktsioone. Seetõttu kaalume alati lisaks ärilistele aspektidele oma tegevuse laiemat mõju ning püüame saavutada maksimaalse positiivse tulemuse arvestades üldplaneeringu ja elukeskkonna kujundamisega; arhitektuurse lahenduse kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vormiga; ruumiplaneeringuga; ehituskvaliteedi ja kasutuskulude optimeerimisega: meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Sotsiaalse vastutuse raames panustame keskkonnanalgatustesse. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi – digiallkirja, digitaalset arhiveerimist.

Äritegevuse hooajalisus või majandustegevuse tsüklilisus

Juhtimisalaste ja juriidiliste teenuste osutamine ning üüritalu teenimine aruandeaasta jooksul ei ole hooajaline. Müügitulu mõjutab nõudluse ja pakkumise vahetõrge.

Finantsriskid: valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad põhiliselt eurodes, vähesel määral on antud lühiajalisi laene USA dollarites, mistõttu valuutakursi risk on madal. Saadud pikaajaliste laenude, kapitalilientide ning antud laenude intressimäär on seotud Euriboriga. Kuna Euribor on endiselt langustrendis, siis intressimäärade muutumise risk on madal.

Investeeringud

Aruandeperioodil soetati ja parendati kinnisvara, soetati tütarettevõtte ja muud põhivara kokku summas 547 tuhat eurot. 2016. oli Investeeringute kogusumma 59 tuhat eurot.

Personal

OÜ Thorsten keskmine töötajate arv 2017. aastal oli 2 (2016: 1), neile arvestatud tasu kokku 35 (2016: 19) tuhat eurot, sealhulgas juhataja liikmele arvestatud tasu 21 (2016: 19) tuhat eurot.

Finantsuhtarvud

	2017	2016
Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused	7,00	8,25
Varade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised koguvabad	0,01	0,01
Põhivarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised põhivarad	0,02	0,01
Käibevarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised käibevarad	0,05	0,03
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvabad	0,40	0,38
Võörkapitali ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,65	0,62
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvabad	4,14%	2,21%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	6,78%	3,52%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018. aastal planeerib OÜ Thorsten jätkata juhtimisalaste ja juriidiliste teenuste osutamist. Lisaks on kavas müüa osa kinnisvarainvesteeringuid.

OÜ Thorsten juhatus kinnitab, et nii ettevõtja igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtunud Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja ettevõtja põhikirjast.

Toomas Uripea / juhatuse liige / allkirjastatud digitaalselt

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 009	49 542	2
Nõuded ja ettemaksed	2 436 329	2 646 577	3
Kokku käibevarad	2 538 338	2 696 119	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	255 472	239 299	6
Finantsinvesteeringud	4 766 091	4 312 693	9
Nõuded ja ettemaksed	1 954 033	2 057 123	3
Kinnisvarainvesteeringud	875 000	726 280	11
Materiaalsed põhivarad	318 963	72 425	12
Kokku põhivarad	8 169 559	7 407 820	
Kokku varad	10 707 897	10 103 939	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	118 407	149 447	14
Võlad ja ettemaksed	244 180	177 445	15
Kokku lühiajalised kohustised	362 587	326 892	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 779 060	3 441 679	14
Võlad ja ettemaksed	93 185	93 185	15
Kokku pikaajalised kohustised	3 872 245	3 534 864	
Kokku kohustised	4 234 832	3 861 756	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	19
Ülekurss	7 182	7 182	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 032 189	6 013 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 882	219 182	
Kokku omakapital	6 473 065	6 242 183	
Kokku kohustised ja omakapital	10 707 897	10 103 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	120 814	63 285	20
Muud äritulud	307	697	
Mitmesugused tegevuskulud	-69 683	-53 888	21
Tööjõukulud	-47 135	-24 680	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 419	-19 260	12
Muud ärikulud	-6 296	-9	23
Ärikasum (kahjum)	-35 412	-33 855	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-85 478	119 842	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-10 315	9 372	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	543 227	454 194	
Intressitulud	242 571	281 042	
Intressikulud	-75 053	-74 374	24
Muud finantstulud ja -kulud	-98 658	-487 039	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	480 882	269 182	
Tulumaks	-50 000	-50 000	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 882	219 182	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-35 412	-33 855	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	33 419	19 260	12
Muud korrigeerimised	6 158	0	11
Kokku korrigeerimised	39 577	19 260	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 577	-7 793	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 445	-5 825	
Laekunud intressid	7	6	
Makstud intressid	-74 388	-73 900	
Makstud ettevõtte tulumaks	-39 875	-30 750	
Kokku rahavood äritegevusest	-103 223	-132 857	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 142	0	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 522	-29 660	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-100 000	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-11 966	0	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-29 212	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	22 086	0	
Antud laenud	-43 578	-137 699	
Antud laenude tagasimaksed	89 380	14 700	
Laekunud intressid	26 684	26 790	
Laekunud dividendid	925	770	
Muud laekumised investeerimistegevusest	60 360	92 099	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	26 227	-62 212	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400 000	400 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-99 116	-87 172	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 714	-10 932	
Makstud dividendid	-159 500	-125 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	129 670	176 896	
Kokku rahavood	52 674	-18 173	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	49 542	67 951	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 674	-18 173	
Valuutakursside muutuste mõju	-207	-236	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 009	49 542	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	7 182	256	6 213 007	6 223 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	219 182	219 182
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2016	2 556	7 182	256	6 232 189	6 242 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	430 882	430 882
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2017	2 556	7 182	256	6 463 071	6 473 065

Täiendav informatsioon on toodud lisas 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Thorsten 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Seoses 1. jaanuaril 2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatusega klassifitseerub OÜ Thorsten konsolideerimisgrupp väikeseks konsolideerimisgrupiks, kellel ei ole konsolideeritud aastaaruande esitamise kohustust. Seega on 2017. aasta kohta OÜ Thorsten esitanud tavalise raamatupidamise aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu, finantsinvesteeringuid ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud kulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtja kaotab selle üle kontrolli. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtja saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses e. lihtsustatud meetodil, kuna nende laekumine on tõenäoline ja/või sisemise intressimäära rakendamine lepingus kehtestatud intressimäära asemel ei ole olulise tähtsusega ja korrigeerimine ei oleks asjakohane.

Raha

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode ja valuutakonto jääke.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed ja materiaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või kui emaettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonnast ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja 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 (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes "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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. 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

Materiaalseteks põhivaradeks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikele elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (so kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad ja seadmed	5 aastat
hoone	20 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulutusi. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Pikaajalised finantskohustised on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui sisemise intressimäära rakendamine kehtestatud intressimäära asemel ei ole olulise tähtsusega ja korrigeerimine ei ole asjakohane, siis võrdub pikaajalise kohustise korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtja moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtjal on enne aruandekuupäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekul näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal aruandekuupäeval. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse bilansivälist arvestust.

Sihtfinantseerimine

Ettevõtja on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna, kui ettevõtja aktsepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatseb neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse kasumiaruandes tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes, siis kajastatakse müügitulu laekuva rahasumma nüüdisväärtuses. Diskontomäärana kasutatakse keskmist sarnase tähtajaga turuintressi tehingu sõlmimise päeva seisuga. Vahet saadaoleva tasu ja nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahel kajastatakse intressituluna müügi kajastamise ja tasu laekumise vahelise perioodi jooksul. Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamist saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast, välja arvatud juhul, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seisuga 31.12.2017 oli kehtiv maksumäär 20%, tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtja, kes on seotud OÜ- ga Thorsten (edaspidi Ettevõtja) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõtjaga, kui see isik:

(a) on Ettevõtja juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtja tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtja üle (näiteks läbi aktsiasaluse).

* Ettevõtja on seotud teise ettevõtjaga, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtja ja Ettevõtja on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

- (b) üks ettevõtja on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtja kui isik) poolt kontrollitav ettevõtja ja teine ettevõtja on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtja;
- (c) teine ettevõtja omab Ettevõtja üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtja on Ettevõtja kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtjad, mille üle Ettevõtja emaettevõtja juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtjad, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtja üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	7 982	12 943
Arvelduskontod	94 027	36 599
Kokku raha	102 009	49 542

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 124	13 124	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	13 124	13 124	0	0	
Muud nõuded	4 366 586	2 412 553	1 629 576	324 457	10
Laenunõuded	3 572 449	2 057 330	1 244 241	270 878	
Intressinõuded	776 451	337 537	385 335	53 579	
Viitlaekumised	17 686	17 686	0	0	27
Ettemaksed	10 652	10 652	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 652	10 652	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 390 362	2 436 329	1 629 576	324 457	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 433	10 433	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	10 433	10 433	0	0	
Muud nõuded	4 688 501	2 631 378	1 736 187	320 936	10
Laenunõuded	4 029 091	2 429 810	1 328 403	270 878	
Intressinõuded	659 410	201 568	407 784	50 058	
Ettemaksed	4 766	4 766	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 176	4 176	0	0	
Muud makstud ettemaksed	590	590	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 703 700	2 646 577	1 736 187	320 936	

Nõuded ostjatele sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 7 608 (31.12.2016: 2 904) eurot.

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 3 557 756 (31.12.2016: 4 016 548) eurot.

Intressinõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 773 546 (31.12.2016: 657 598) eurot (lisa 27).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	13 124	10 433	3
Ostjatelt laekumata arved	5 516	7 529	
Seotud osapooltelt laekumata arved	7 608	2 904	27
Kokku nõuded ostjate vastu	13 124	10 433	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	45 673	35 551
Käibemaks	1 550	64
Üksikisiku tulumaks	668	300
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	2 507	1 126
Kohustuslik kogumispension	90	47
Töötuskindlustusmaksed	61	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 613	37 152

Vaata ka lisa 15.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	164 539	150 017	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	90 933	89 282	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	255 472	239 299	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11040787	OÜ Piibeleht Varahaldus	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
12981687	OÜ EJHL Kinnisvara	Eesti	kinnisvara ost, müük ja arendus	0	80
11216944	OÜ Suurpea Varahaldus	Eesti	kinnisvara ost- müük, arendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ Piibeleht Varahaldus	150 457	0	-89 289	61 168
OÜ EJHL Kinnisvara	0	100 000	3 219	103 219
OÜ Suurpea Varahaldus	-440	0	592	152
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	150 017	100 000	-85 478	164 539

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ EJHL Kinnisvara	80	07.02.2017	100 000

OÜ Suurpea Varahaldus on likvideerimisel.

Vaata ka lisa 6 ja 28.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12073493	OÜ Thorgate Management	Eesti	veebiportaali tegevus	30	30.82
0400742798	LLC Thorsten US	Ameerika Ühendriigid	kinnisvara ost- müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ Thorgate Management	89 282	11 966	-10 315	90 933
LLC Thorsten US	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	89 282	11 966	-10 315	90 933

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Thorgate Management	0.82	14.12.2017	11 966

Vaata ka lisa 6.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	3 919 783	3 919 783
Soetamine	29 212	29 212
Müük müügihinnas või lunastamine	-92 099	-92 099
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	455 797	455 797
31.12.2016	4 312 693	4 312 693
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	4 312 693	4 312 693
Müük müügihinnas või lunastamine	-82 446	-82 446
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	535 844	535 844
31.12.2017	4 766 091	4 766 091

OÜ-le Thorsten kuuluvad Metsamaahalduse AS 151 lihtaktsiat on finantstagatistena panditud AS Swedbank kasuks Metsamaahalduse AS enda pangalaenu tagatiseks.

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	3 572 449	2 057 330	1 244 241	270 878				3
Residentide juriidilistele isikutele	2 535 362	1 990 106	545 256	0	8,00%	euro	31.12.2020	
Mitteresidentide juriidilistele isikutele	751 516	52 531	698 985	0	4,56%	euro, USD	31.12.2019	
Residentide eraisikutele	285 571	14 693	0	270 878	1,64%	euro	31.12.2023	
Intressinõuded	776 451	337 537	385 335	53 579				3
Residentide juriidilistele isikutele	399 759	315 439	84 320	0			31.12.2020	
Mitteresidentide juriidilistele isikutele	320 208	19 193	301 015	0			31.12.2019	
Residentide eraisikutele	56 484	2 905	0	53 579			31.12.2023	
Viitlaekumised	17 686	17 686	0	0				3,27
Residentide juriidilistele isikutele	17 686	17 686	0	0			31.12.2018	
Kokku muud nõuded	4 366 586	2 412 553	1 629 576	324 457				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	4 029 091	2 429 810	1 328 403	270 878				3
Residentide juriidilistele isikutele	2 992 418	2 357 500	634 918	0	7,47%	euro	31.12.2020	
Mitteresidentide juriidilistele isikutele	753 252	59 767	693 485	0	4,63%	euro, USD	31.12.2018	
Residentide eraisikutele	283 421	12 543	0	270 878	1,60%	euro	31.12.2023	
Intressinõuded	659 410	201 568	407 784	50 058				3
Residentide juriidilistele isikutele	235 470	185 103	50 367	0			31.12.2020	
Mitteresidentide juriidilistele isikutele	372 082	14 665	357 417	0			31.12.2018	
Residentide eraisikutele	51 858	1 800	0	50 058			31.12.2023	
Kokku muud nõuded	4 688 501	2 631 378	1 736 187	320 936				

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 3 557 756 (31.12.2016: 4 016 548) eurot.

Intressinõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 773 546 (31.12.2016: 657 598) eurot.

Nõuded seotud osapooltele summas 2 251 555 eurot on tagatud. Nimetatud nõuete kasuks on seatud hüpoteek summas 2 700 000 eurot (lisa 27).

2017. aastal hinnati alla laenunõuded seotud osapoolte vastu summas 6 647 (2016: 243 406 ja intressinõudeid summas 92 862 (2016: 248 245) eurot.

Alla hinnati ka üks mitteseotud osapoolle antud laen summas 800 (2016: 0) eurot (lisad 25,27).

Arunandekuupäeva seisuga on OÜ Thorsten kasuks seatud pant OÜ-le Thorgate Management kuuluvale 3 000 GateMe osale ning 3 000 Thorgate Ventures osale.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	726 280
Ostud ja parendused	420 693
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 158
Ümberliigitamised	-265 815
31.12.2017	875 000

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 200	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 541	

2016. aastal teeniti renditulu 7 200 eurot ning haldamiskulud olid 8 224 eurot.

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2017 225 000 (31.12.2016: 215 000) eurot.

Pangalaenu tagatiseks antud kinnisvarainvesteeringutele bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2017 200 000 (31.12.2016: 455 814) eurot (lisa 14).

Lisaks on Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteek ühele kinnistule bilansilise väärtusega 180 000 (31.12.2016:0) eurot (lisa 14).

Ümberliigitamised on seotud materiaalse põhivaraga (lisa 12).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel seisuga 31.12.2017 on aluseks ettevõtja juhtkonna hinnangud ja arvutused ning kasutatud on võrreldavate tehingute hindade meetodit.

Vaata ka lisa 23.

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Kokku
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	128 400	0	128 400	128 400
Akumuleeritud kulum	0	-55 975	0	-55 975	-55 975
Jääkmaksumus	0	72 425	0	72 425	72 425
Ostud ja parendused	0	1 754	12 388	14 142	14 142
Muud ostud ja parendused		1 754	12 388	14 142	14 142
Amortisatsioonikulu	-13 291	-18 642	-1 486	-20 128	-33 419
Ümberliigitamised	265 815	0	0	0	265 815
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	265 815	0	0	0	265 815
31.12.2017					
Soetusmaksumus	265 815	130 154	12 388	142 542	408 357
Akumuleeritud kulum	-13 291	-74 617	-1 486	-76 103	-89 394
Jääkmaksumus	252 524	55 537	10 902	66 439	318 963

Transpordivahendid jääkväärtuses 54 046 eurot on aruandeperioodi lõpus kapitalirendil (lisa 13).

Pangalaenu tagatiseks antud materiaalse põhivara bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2017 252 524 (31.12.2016: 0) eurot (lisa 14).

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahendite liising	40 322	12 357	27 965	2,33%	euro	30.07.2020	14
Kapitalirendikohustised kokku	40 322	12 357	27 965				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahendite liising	52 036	22 487	29 549	2,42%	euro	30.07.2020	14
Kapitalirendikohustised kokku	52 036	22 487	29 549				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	54 046	72 425
Kokku	54 046	72 425

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 474 246	72 340	383 920	2 017 986	1,30%+ 3 kuu EURIBOR	euro	31.12.2023	
Laenud krediidasutustelt	1 369 543	29 895	1 339 648	0	3,62%	euro	22.12.2020	
Võlakohustus Eesti Vabariigi ees	13 356	3 815	9 541	0	2,50%	euro	10.04.2021	
Pikaajalised laenud kokku	3 857 145	106 050	1 733 109	2 017 986				
Kapitalirendikohustised kokku	40 322	12 357	27 965					13
Laenukohustised kokku	3 897 467	118 407	1 761 074	2 017 986				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 140 466	61 460	245 840	1 833 166	1,30%+ 3 kuu EURIBOR	euro	31.12.2023	
Laenud krediidasutustelt	1 398 624	65 500	1 333 124	0	3,60%	euro	22.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 539 090	126 960	1 578 964	1 833 166				
Kapitalirendikohustised kokku	52 036	22 487	29 549					13
Laenukohustised kokku	3 591 126	149 447	1 608 513	1 833 166				

Krediidiasutustelt saadud laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kahele kinnistule, mis on liigitatud kinnisvarainvesteeringuteks ja materiaalseks põhivaradeks ning nende bilansiline väärtus on 452 524 (31.12.2016: 455 814) eurot (lisa 11,12).

Lisaks on saadud krediidiasutuselt saadud laenu tagatiseks residendist juriidilise isiku garantii summas 1 200 000 eurot.

Eesti Vabariigile võlakohustuse tagamiseks seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringute grupis olevale kinnistule bilansilise väärtusega 180 000 (31.12.2016: 0) eurot (lisa 11).

Ettevõtte on garanteerinud seotud osapoolle krediidiasutuselt saadud arvelduskrediidi summas 65 000 eurot (lisa 27).

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 434	17 434	0	16
Võlad töövõtjatele	5 992	5 992	0	17
Maksuvõlad	50 613	50 613	0	5
Muud võlad	263 253	170 068	93 185	
Intressivõlad	99 155	5 970	93 185	
Dividendivõlad	164 098	164 098		
Saadud ettemaksed	73	73	0	
Tulevaste perioodide tulud	73	73	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	337 365	244 180	93 185	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 491	7 491	0	16
Võlad töövõtjatele	3 899	3 899	0	17
Maksuvõlad	37 152	37 152	0	5
Muud võlad	222 088	128 903	93 185	
Intressivõlad	98 490	5 305	93 185	
Dividendivõlad	123 598	123 598	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	270 630	177 445	93 185	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 598	2 643	
Võlad seotud osapooltele	10 836	4 848	27
Kokku võlad tarnijatele	17 434	7 491	15

Lisa 17 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	3 638	1 546	
Puhkusetasude kohustis	2 354	2 353	
Kokku võlad töövõtjatele	5 992	3 899	15

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 292 614	1 246 438
Kokku tingimuslikud kohustised	1 292 614	1 246 438

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017. a. Ettevõtja jaotamata kasum 31.12.2017 seisuga moodustas 6 463 071 (31.12.2016: 6 232 189) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 170 457 (31.12.2016: 4 985 751 eurot).

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eurot. OÜ Thorsten omanikuks on residendist eraisik. 2017. aastal kuulutati välja dividende 200 000 eurot, maksti 159 500 eurot.		

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	120 814	63 285	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 814	63 285	
Kokku müügitulu	120 814	63 285	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Juriidiline ja mu äriplaneerimine	113 614	56 085	
Renditulud	7 200	7 200	11
Kokku müügitulu	120 814	63 285	

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-6 000	0
Energia	-7 199	-2 916
Elektrienergia	-2 872	0
Soojusenergia	-838	0
Kütus	-3 489	-2 916
Veevarustusteenused	-439	0
Mitmesugused bürookulud	-8 639	-1 726
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 600	-3 991
Juriidilised teenused	-2 286	-10 171
Raamatupidamise ja audititeenused	-9 300	-8 564
Konsultatsiooniteenused	-1 000	-6 000
Reklaami ning esindus- ja vastuvõtukulud	-5 054	-5 211
Autokulud	-3 862	-1 291
Kulud kindlustustele	-4 289	-3 796
Kinnistute haldamiskulud	-5 541	-8 224
Tarkvara arendus	-7 500	0
Muud	-4 974	-1 998
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-69 683	-53 888

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-35 353	-18 556
Sotsiaalmaksud	-11 782	-6 124
Kokku tööjõukulud	-47 135	-24 680
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-6 158	0	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3	-9	
Kingitused	-135	0	
Kokku muud ärikulud	-6 296	-9	

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	73 615	72 950
Intressikulu kapitalirendilt	1 057	1 424
Intressikulu Eesti Vabariigi võlakohustuselt	381	0
Kokku intressikulud	75 053	74 374

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-16 035	4 612	
Kasum (kahjum) laenuõuete ümberhindlusest	-7 447	-243 406	10,27
Kasum (kahjum) intressinõuete ümberhindlusest	-92 862	-248 245	10,27
Arvestatud viivised	17 686	0	10,27
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-98 658	-487 039	

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	50 000	200 000	50 000
Eesti	200 000	50 000	200 000	50 000
Kokku	200 000	50 000	200 000	50 000

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Thorsten
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	2 712 700	96	823 133	1 848
Sidusettevõtjad	210 936	960	259 768	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 432 960	9 780	3 594 149	3 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtjad	4 042	396 195	4%	euro	30.06.2017
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	18 776	56 314	8%,12%	euro, USD	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegevjuhtkonna olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 810	33 066	4%,8%	euro	31.12.2020

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtjad	6 720	0	4%	euro	30.06.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegevjuhtkonna olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 590	14 699	4%,8%	euro	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	402 300	36 260	9 900	6 000
Sidusettevõtjad	7 500	13 629	0	8 680
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 532	17 800	0	14 640

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	20 876	18 556

Nõuetes seotud osapooltele sisalduvad:

nõuded ostjatele (lisa 3,4) 31.12.2017: 7 608 (31.12.2016: 2 904) eurot;

laenunõuded (lisa 3,10) 31.12.2017: 3 557 756 (31.12.2016: 4 016 548) eurot;

intressi- ja viivsenõuded (lisa 3,10) 31.12.2017: 791 232 (31.12.2016: 657 598) eurot.

2017. aastal hinnati alla laenunõuded seotud osapoolte vastu summas 6 647 (2016: 243 406) eurot ja intressinõuded summas 92 862 (2016: 248 245) eurot (lisa 10).

Nõuded tütarettevõtjale summas 2 251 555 eurot on tagatud. Nimetatud nõuete kasuks on seatud hüpoteek summas 2 700 000 eurot (lisa 10).

Kohustistes seotud osapooltele sisalduvad võlad tarnijatele (lisa 16).

Ostud seotud osapooltelt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud", välja arvatud 2017. a. ost tütarettevõtjalt summas 400 000 eurot, mis on kinnistu ost.

Müügid seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruande kirjel "Müügitulu".

Seotud osapooltele antud laenudelt arvestati aruandeperioodil intresse ja viiviseid 259 143 (2016: 280 206) eurot.

OÜ Thorsten on garanteerinud tegevjuhtkonna olulise mõju all olevad ettevõtja krediitdialuselt saadud arvelduskrediidi summas 65 000 eurot (lisa 14).

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

OÜ Suurpea Varahaldus kohta on Äriregistris on tehtud lõpetamisotsus 03.04.2018.

Harju Maakohtu määrusega 25.05.2018 kuulutati välja tütarettevõtjale OÜ Piibeleht Varahaldus kuuuluv tütarettevõtja OÜ Karukold pankrot.

Vaata ka lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS URIPEA	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Thorsten osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Thorsten (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Thorsten finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Osaühingu bilansikirjel „Nõuded ja ettemaksed „ on muuhulgas kajastatud laenu- ja intressinõuded Vestman Latvia SIA vastu summas 1 (üks) miljon eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat informatsiooni nimetatud nõuete laekumise tõenäosuse ja tagatiste osas. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust nimetatud nõuete võimaliku allahindluse vajaduse osas seisuga 31. detsember 2017. Sama asjaolu osas oli tehtud märkus ka eelmise aasta audiitori aruandes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ võib võimaliku nõuete allahindluse vajaduse korral olla mõju ka tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduureid 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 olulisi ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

OÜ KL Partners

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 032 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 882
Kokku	6 463 071

Kanda majandusaastal tekkinud kasum eelmiste perioodide kasumi hulka

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 032 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	430 882
Kokku	6 463 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	113614	94.04%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7200	5.96%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Uripea	36706286017	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5055284
E-posti aadress	t.uripea@maatehingud.ee