

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: INTH Vara OÜ

registrikood: 11638912

tänavanimi, maja ja korteri number: Telliskivi tn 60 N - 47

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: marko.baars@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Intressitulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Ettevõtte jätkab investeerimist kinnisvara arendusprojektidesse. 2016 a töötajaid ei olnud. Tegevuse olulist laienemist ei planeerita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	317	20 525	2
Nõuded ja ettemaksed	579 498	371 632	3
Kokku käibevarad	579 815	392 157	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	119 136	256 802	5
Kokku põhivarad	119 136	256 802	
Kokku varad	698 951	648 959	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	431 305	244 105	6
Võlad ja ettemaksed	10 135	78 178	7
Kokku lühiajalised kohustised	441 440	322 283	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	70 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	70 000	
Kokku kohustised	441 440	392 283	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 024	232 529	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 675	21 335	
Kokku omakapital	257 511	256 676	
Kokku kohustised ja omakapital	698 951	648 959	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	280 000	846 000	9
Muud äritulud	94	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 999	-739 693	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 369	-9 814	
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	137 721	96 493	
Intressitulud	14 143	0	10
Intressikulud	-36 229	-61 258	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 635	35 235	
Tulumaks	-22 960	-13 900	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 675	21 335	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ INTH Vara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. 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.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse

tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	317	20 525
Kokku raha	317	20 525

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	260 000	260 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	196	196	4
Muud nõuded	319 302	319 302	
Laenunõuded	305 200	305 200	
Intressinõuded	14 102	14 102	
Kokku nõuded ja ettemaksed	579 498	579 498	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	675	675	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-675	-675	
Nõuded seotud osapoolte vastu	238 441	238 441	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	4
Ettemaksed	133 190	133 190	
Muud makstud ettemaksed	133 190	133 190	
Kokku nõuded ja ettemaksed	371 632	371 632	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		13 900
Käibemaks	1		0	
Ettemaksukonto jääk	195		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	196	0	1	13 900

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	70 699	588 261	658 960
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	70 699	588 261	658 960
Ostud ja parendused	0	336 278	336 278
Müügid	0	-738 436	-738 436
31.12.2015			
Soetusmaksumus	70 699	186 103	256 802
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	70 699	186 103	256 802
Müügid	0	-137 666	-137 666
31.12.2016			
Soetusmaksumus	70 699	48 437	119 136
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	70 699	48 437	119 136

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 412	-5 545
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	280 000	846 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	390 000	390 000			15%	EUR	30.06.2017
Lühiajalised laenud	41 305	41 305			10%	EUR	30.06.2017
Lühiajalised laenud kokku	431 305	431 305					
Laenukohustised kokku	431 305	431 305					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	86 105	86 105			10%	euro	dets.2016
Lühiajalised laenud	158 000	158 000			15%	euro	dets.2016
Lühiajalised laenud kokku	244 105	244 105					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	70 000	0	70 000		15	euro	juuni 2017
Pikaajalised laenud kokku	70 000	0	70 000				
Laenukohustised kokku	314 105	244 105	70 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7	7	
Muud võlad	10 128	10 128	
Intressivõlad	10 128	10 128	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 135	10 135	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 278	49 278	
Maksuvõlad	13 900	13 900	4
Saadud ettemaksed	15 000	15 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	78 178	78 178	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2015 oli jaotamata kasum 253 864 eurot ja omakapital 256 676 eurot. Sh kohustuslik reservkapital 256 eurot. Seisuga 31.12.2016 oli jaotamata kasum 254 699 eurot ja omakapital 257 511 eurot. Sh kohustuslik reservkapital 256 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	280 000	846 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	280 000	846 000
Kokku müügitulu	280 000	846 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	280 000	846 000
Kokku müügitulu	280 000	846 000

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	14 143	0
Kokku intressitulud	14 143	0

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	36 229	61 258
Kokku intressikulud	36 229	61 258

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	91 840	22 960	55 600	13 900
Eesti	91 840	22 960	55 600	13 900
Kokku	91 840	22 960	55 600	13 900

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	579 302	50 981	238 441	49 201

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Omanikud ning nende mõju all olevad ettevõttjad	957 900	652 700	876 530	921 330

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	280 000	225 657	605 000

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	203 759	203 091
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 940	50 773
Kokku tingimuslikud kohustised	254 699	253 864

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2017. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2016.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

INTH Vara OÜ (registrikood: 11638912) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	29.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 675
Kokku	254 699
Jaotamine	
Kokku	254 699

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	280000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko.baars@gmail.com