

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tohu Arendus OÜ

registrikood: 11902763

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 51979266

e-posti aadress: info@colonna.ee

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 Varud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tohu Arendus OÜ (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 03.03.2010. Osaühingu osakapital on 3000 eurot.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatusele on 1-liikmeline. Juhatusele 2019. aastal tasu ei makstud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga.

	2019	2018
Müügitulu	48 793	380 546
Tulu kasv	-87,18%	-39,91%
Puhaskasum	-77 150	-156 014
Kasumi kasv	-50,55%	-209,87%
Puhasrentaablus	-158,12%	-41,00%
ROA	-21,06%	-32,53%
ROE	-125,79%	-112,66%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2019 - \text{puhaskasum } 2018) / \text{puhaskasum } 2018 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 670	50 741	2
Nõuded ja ettemaksed	60 217	54 094	3
Varud	300 460	374 837	5
Kokku käibevarad	366 347	479 672	
Kokku varad	366 347	479 672	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	59 067	46 630	7
Kokku lühiajalised kohustised	59 067	46 630	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	245 950	294 562	6
Kokku pikaajalised kohustised	245 950	294 562	
Kokku kohustised	305 017	341 192	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 480	291 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 150	-156 014	
Kokku omakapital	61 330	138 480	
Kokku kohustised ja omakapital	366 347	479 672	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	48 793	380 546	10
Muud äritulud	3 505	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-74 377	-315 652	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 049	-104 345	11
Mitmesugused tegevuskulud	-12 776	-89 926	12
Muud ärikulud	-10 387	-1 131	
Ärikasum (kahjum)	-60 291	-130 508	
Intressikulud	-17 863	-26 510	
Muud finantstulud ja -kulud	1 004	1 004	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-77 150	-156 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 150	-156 014	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tohu Arendus 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Finantsaruandluse standardi 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.

Majandusaasta algas 01.01.2019 ja lõppes 31.12.2019.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude 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 lähendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja -kohustised, hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varudena kajastatakse korterid edasimüümiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 kuni väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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.

1. jaanuarist 2019 kehtib uus madalam 14% ettevõtte tulumaksu määr regulaarselt makstavatele dividendidele ja muudele kasumieraldistele. 14% maksumäär rakendub ka mitteresidendi püsiva tegevuskoha või filiaali poolt Eestist väljaviidud kasumile.

Alates 2021. aastast hakkab madalam 14% maksumäär kehtima jaotatud kasumile, mis on väiksem või võrdne eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumiga, millelt on makstud Eestis ettevõtte tulumaksu kas 20% või 14% määraga.

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on aruandes loetud:

- ettevõtja osanikke;
- ettevõtja tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi osanikele kuuluvaid ettevõtteid (sh. osaniku teised tütar- ja sidusettevõtted);
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	2 684	2 684
Arvelduskontod	2 986	48 057
Kokku raha	5 670	50 741

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 357	4 357	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 357	4 357	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 100	22 100	0	0	4
Muud nõuded	28 636	28 636	0	0	14
Laenunõuded	20 000	20 000	0	0	
Intressinõuded	8 636	8 636	0	0	
Ettemaksed	5 124	5 124	0	0	
Muud makstud ettemaksed	5 124	5 124	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 217	60 217	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 023	3 023	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 023	3 023	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 428	19 428	0	0	4
Muud nõuded	27 636	27 636	0	0	14
Laenunõuded	20 000	20 000	0	0	
Intressinõuded	7 636	7 636	0	0	
Ettemaksed	4 007	4 007	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 007	4 007	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 094	54 094	0	0	

Antud laenudel seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on arvestatud 5% intressi (act/360 meetodil), mis kuulub tasumisele koos laenu põhiosaga. Kõigi antud laenude alusvaluutaks on EUR. Laenunõuded on antud tähtajatult.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 849	1 914	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47	0	47	0
Ettemaksukonto jääk	22 053		17 467	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 100	8 849	19 428	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	300 460	374 837
Valmistoodang	300 460	374 837
Kokku varud	300 460	374 837

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 a. varude allahindamise vajadus puudus.

Varudena kajastatakse ehitatud kortereid edasimüügiks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nobili Kinnisvara OÜ	48 246	0	48 246	0	8%	EUR	tähtajatu
Siniorul OÜ	53 281	0	53 281	0	8%	EUR	tähtajatu
Skaane Property B.V	72 246	0	72 246	0	5%	EUR	tähtajatu
Balisia Property B.V	72 177	0	72 177	0	5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	245 950	0	245 950	0			
Laenukohustised kokku	245 950	0	245 950	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nobili Kinnisvara OÜ	72 389	0	72 389	0	8%	EUR	tähtajatu
Siniorul OÜ	77 751	0	77 751	0	8%	EUR	tähtajatu
Skaane Property B.V	72 246	0	72 246	0	5%	EUR	tähtajatu
Balisia Property B.V	72 176	0	72 176	0	5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	294 562	0	294 562	0			
Laenukohustised kokku	294 562	0	294 562	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 082	1 082	0	0	
Maksuvõlad	8 849	8 849	0	0	4
Muud võlad	42 734	42 734	0	0	
Intressivõlad	42 734	42 734	0	0	14
Saadud ettemaksed	6 402	6 402	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	6 402	6 402	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 067	59 067	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 020	1 020	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	4
Muud võlad	36 258	36 258	0	0	
Intressivõlad	36 258	36 258	0	0	14
Saadud ettemaksed	9 352	9 352	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 300	2 300	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 052	7 052	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 630	46 630	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	46 664	108 384
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 666	27 096
Kokku tingimuslikud kohustised	58 330	135 480

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2019 (samuti 31.12.2018) koosneb ettevõtte osakapital 4 osast nimiväärtustega 1013, 1012, 495 ja 480 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 793	380 546
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 793	380 546
Kokku müügitulu	48 793	380 546
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	0	350 167
Kommunaalteenuste vahendamine	8 112	5 121
Ruumide üürimine	40 681	25 258
Kokku müügitulu	48 793	380 546

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-15 049	-104 345
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 049	-104 345

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-11 284	-89 926
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 492	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 776	-89 926

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus 2019. aastal töötajaid ei olnud, kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	288 683	0	330 820
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 636	0	27 636	0

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Nobili Kinnisvara OÜ	-24 142
Siniorul OÜ	-24 470

2018	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Nobili Kinnisvara OÜ	-54 303
Siniorul OÜ	-52 862

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 119
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 295	21 589

Seotud osapooltega oli 2019 aastal intressitulu 1 000 eurot, 2018 aastal oli intressitulu samuti 1 000 eurot.

2018. aastal maksti tagasi seotud osapoolte laenukohustised summas 107 165 eurot ja intresse summas 42 835 eurot. Kokku 150 000 eurot.

2019. aastal maksti tagasi seotud osapoolte laenukohustised summas 24 142 eurot ja intresse summas 5 858 eurot. Kokku 30 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2020

Tohu Arendus OÜ (registrikood: 11902763) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	30.04.2020
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	135 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77 150
Kokku	58 330
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 330
Kokku	58 330

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48793	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51979266
E-posti aadress	info@colonna.ee