

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: TH Invest OÜ

registrikood: 12021237

tänavanimi, maja number: Merivälja tee 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11911

telefon: +372 5047472

e-posti aadress: ylohage@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

TH Invest OÜ on erakapitalil põhinev ettevõtte, mis on asutatud novembris 2010. Ettevõtte põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus ja rentimine.

Aruandeaastal jätkus 2013. a valminud, Tallinnas asuva Supeluse pst 5 kinnistu müügi- ja renditehingud.

Ülo Hage
juhatuse liige

26.06.2017

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 162	114 507	
Nõuded ja ettemaksed	535 589	581 796	2
Varud	5 328	5 328	
Kokku käibevarad	608 079	701 631	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	425 250	405 000	3
Materiaalsed põhivarad	7 125	8 025	
Kokku põhivarad	432 375	413 025	
Kokku varad	1 040 454	1 114 656	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	64 205	
Võlad ja ettemaksed	300 590	316 476	4
Kokku lühiajalised kohustised	300 590	380 681	
Kokku kohustised	300 590	380 681	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 975	772 796	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 889	-41 821	
Kokku omakapital	739 864	733 975	
Kokku kohustised ja omakapital	1 040 454	1 114 656	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	15 355	30 458	6
Muud äritulud	20 274	25 131	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 140	-17 645	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 704	-8 452	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-900	-900	
Muud ärikulud	-23 107	-50 500	
Ärikasum (kahjum)	-23 222	-21 908	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	36 636	
Intressitulud	30 050	36 636	
Intressikulud	-939	-6 549	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 889	44 815	
Tulumaks	0	-50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 889	-5 185	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TH Invest 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tegemist on väikeettevõtja aastaaruandega.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantsvarad ja –kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevususkuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandus-tegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 693 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	4-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustisi eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga, 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

OÜ TH Invest seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TH Invest äriliste otsustele;
- punktis b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	228 856	228 856
Ostjatelt laekumata arved	228 856	228 856
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231	231
Muud nõuded	306 502	306 502
Laenunõuded	245 000	245 000
Intressinõuded	61 502	61 502
Kokku nõuded ja ettemaksed	535 589	535 589
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	283 500	283 500
Ostjatelt laekumata arved	283 500	283 500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	233	233
Muud nõuded	298 063	298 063
Laenunõuded	255 000	255 000
Intressinõuded	43 063	43 063
Kokku nõuded ja ettemaksed	581 796	581 796

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	740 000
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-50 000
Müügid	-285 000
31.12.2015	405 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 250
31.12.2016	425 250

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 355	29 658
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 140	-17 645

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82	82
Maksuvõlad	50 000	50 000
Muud võlad	248 988	248 988
Intressivõlad	48 988	48 988
Dividendivõlad	200 000	200 000
Saadud ettemaksed	1 350	1 350
Tulevaste perioodide tulud	850	850
Muud saadud ettemaksed	500	500
Muud	170	170
Kokku võlad ja ettemaksed	300 590	300 590
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109	109
Maksuvõlad	50 000	50 000
Muud võlad	264 397	264 397
Intressivõlad	63 844	63 844
Dividendivõlad	200 000	200 000
Muud viitvõlad	553	553
Saadud ettemaksed	1 800	1 800
Tulevaste perioodide tulud	1 300	1 300
Muud saadud ettemaksed	500	500
Muud	170	170
Kokku võlad ja ettemaksed	316 476	316 476

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	589 491	584 780
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	147 373	146 195
Kokku tingimuslikud kohustised	736 864	730 975

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 355	30 458
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 355	30 458
Kokku müügitulu	15 355	30 458
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	15 355	30 458
Kokku müügitulu	15 355	30 458

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	25 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 250	0
Muud	24	131
Kokku muud äritulud	20 274	25 131

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-29 026	-17 645
Muud	-114	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 140	-17 645

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötajaid ei olnud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		48 988		128 049
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 736		6 400	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	213 141		55 077	

2016	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000

2015	Antud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0

Aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muud olulisi soodustusi ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

TH Invest OÜ (registrikood: 12021237) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO HAGE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 889
Kokku	736 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	736 864
Kokku	736 864

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	730 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 889
Kokku	736 864

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15355	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ MITVAL	10852603		3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5047472
E-posti aadress	ylohage@gmail.com