

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: TH Valdus OÜ

registrikood: 12901435

aadress: Supluse pst 1

Tallinn 11911

e-posti aadress: pille.tyksammel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Laenukohustised	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Seotud osapooled	20
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

TH Valdus OÜ asutati 2015.aasta augustis eesmärgiga koondada ning hoida investeeringuid. Ettevõtte asutamisel tasusid osanikud osakapitali sisse mitterahaliste sissemaksetena, andes ettevõttele üle osalused erinevates ettevõtetes ning kolm kinnistut. Käesolev konsolideeritud aruanne kajastab TH Valdus OÜ ning tema tütarettevõtte Domex Group AS majandustegevust 2020 aastal. TH Valdus OÜ osutab nõustamisteenuseid, Domex Group AS tegeleb kinnisvara arenduse ning -haldusega.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad TH Valdus OÜ (emaettevõtte) ning Domex Group AS (tütarettevõtte, emaettevõtte osalus: 68,4%).

Grupi konsolideeritud müügitulu oli aruandeperioodil 616 288€ (2019: 297 051). Grupi konsolideeritud ärikasum oli aruandeperioodil 531 793€ (2019: 147 917) ning koos neto finantstulude/-kuludega summas -1 074 962€ (2019: 1 688 460€) ja tulumaksukuluga kujunes aruandeperioodi konsolideeritud puhaskahjumiks 540 528€ (2019: kasum 1 834 134€), millest 374 968€ on vähemusosalusele kuuluv kahjum (2019: kasum 294 250€) ning 165 560€ TH Valdus OÜ osa kahjumist (2019: kasum 1 539 884€). Grupi tööjõukulud olid kokku 22 299€ (2019: 23 005€) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 3 (2019: 3). Emaettevõtte juhatusse kuulus aruandeperioodil kaks ning tütarettevõtte juhatusse üks liige.

2020. aastal lõpetas grupi tütarettevõtte hoonete- ja üürimajade haldusega seotud teenuste pakkumise, mis tõi kaasa tütarettevõtte müügikäive üle 40% vähenemise võrreldes 2019. aastaga. Samas pakkus emaettevõtte märkimisväärselt rohkem nõustamisteenuseid ning emaettevõtte müügikäive tõusis sellest tulenevalt ligi 4 korra. Muid olulisi muutusi Grupi majandustegevuses 2020. aastal ei toimunud, kõik Grupi tütarettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid suures osas 2020 aastast välja renditud. 2020. aasta alguses kogu maailma majandust mõjutanud pandeemia ning Eestis välja kuulutatud eriolukorra tõttu, tulles vastu üürnike palvele, vähendas ettevõtte mõnel üüripinnal ajutiselt üüritasu. Samuti vähendas emaettevõtte osaliselt ja ajutiselt teenustasu pakutavate nõustamisteenuste eest. Suures plaanis oli nende meetmete mõju ettevõtte 2020. aasta tulemustele minimaalne. Enim mõjutasid Grupi 2020. aasta tulemust finantstulud ja -kulud, millest suurima osa moodustas kulu sidusettevõtte osaluse väärtuse langusest (-1,3 m eurot).

Grupi igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringselt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid. Grupi investeerimisportfell moodustab kogu grupi varade mahust alla 1% ning grupp kasutab turul kaubeldavatesse väärtpaperitesse investeerimisel professionaalsete nõustajate abi, kes jälgivad igapäevaselt grupi finantsinvesteeringuid. Enamuse grupi finantsvarade alusvaluutaks on euro, seega on valuutakursside muutumisega seotud risk minimaalne, samuti ei mõjuta grupi tegevust olulisel määral üldiste intressimäärade muutumine, kuna kõik laenuõuded ja -kohustused kannavad fikseeritud intressi.

Grupi varadest suurima osa - 20,7 m eurot (2019: 22 m eurot), ehk 82,5%, moodustavad investeeringud sidusettevõtetesse, mis on konsolideeritud aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtete osaluste väärtuse langemisega seotud riske on grupp endale teadvustanud, samas ei pea grupi juhtkond sidusettevõtete väärtuste olulist ja pikaajalist langust tõenäoliseks ning grupil puuduvad ka võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtete netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb grupi varade väärtus vastavalt 8 - 17%.

2021. aastaks ei ole planeeritud muudatusi konsolideerimisgrupi struktuuris, ega ka ema- ja tütarettevõtte igapäevases tegevuses.

Bilanss (EUR)	Grupi konsolideeritud näitajad:			Emaettevõtte näitajad:		
	2020	2019	muutus	2020	2019	muutus
Käibevara kokku	1 507 171	1 075 065	40,2%	978 146	715 314	36,7%
Põhivara kokku	23 619 011	24 939 864	-5,3%	11 616 907	11 549 414	0,6%
Varad kokku	25 126 182	26 014 929	-3,4%	12 595 053	12 310 380	2,3%
Omakapital	24 046 147	25 086 675	-4,1%	12 068 165	12 049 933	0,2%
Omakapitali kordaja (%) (Omakapital / Varad*100)	95,7%	96,4%		95,8%	97,9%	
Kasumiaruanne (EUR)						
Müügitulu	616 288	297 051	107,5%	519 606	134 400	286,6%
Ärikasum	531 793	147 917	259,5%	416 204	118 865	250,1%
Puhaskasum (-kahjum)	-540 528	1 834 134	-129,5%	518 232	618 202	-16,2%
Ärikasumi määr müügitulust (%) (Ärikasum / Müügitulu*100)	86,3%	49,8%		80,1%	88,4%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	527 432	278 830	
Finantsinvesteeringud	151 523	150 789	2
Nõuded ja ettemaksed	828 216	645 446	3
Kokku käibevarad	1 507 171	1 075 065	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	20 737 904	22 044 047	4
Finantsinvesteeringud	2 757 269	2 734 443	5
Nõuded ja ettemaksed	25 951	28 696	3
Kinnisvarainvesteeringud	95 104	127 465	6
Materiaalsed põhivarad	2 783	5 213	7
Kokku põhivarad	23 619 011	24 939 864	
Kokku varad	25 126 182	26 014 929	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	161 731	210 731	8
Võlad ja ettemaksed	918 304	717 523	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 080 035	928 254	
Kokku kohustised	1 080 035	928 254	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	11
Ülekurss	13 337 432	13 337 432	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 163 887	4 124 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 560	1 539 884	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	18 338 759	19 004 319	
Vähemususalus	5 707 388	6 082 356	
Kokku omakapital	24 046 147	25 086 675	
Kokku kohustised ja omakapital	25 126 182	26 014 929	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	616 288	297 051	12
Muud äritulud	117 115	3 003	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-128 092	-70 854	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 850	-37 421	13
Tööjõukulud	-22 299	-23 005	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 779	-20 779	7
Muud ärikulud	-2 590	-77	
Ärikasum (kahjum)	531 793	147 918	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 186 143	1 519 049	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	118 098	176 737	
Intressitulud	1 045	998	
Intressikulud	-6 426	-9 605	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 536	1 281	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-543 169	1 836 378	
Tulumaks	2 641	-2 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-540 528	1 834 134	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-165 560	1 539 884	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-374 968	294 250	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	531 793	147 918	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 779	20 779	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-116 189	0	
Muud korrigeerimised	0	-10 000	
Kokku korrigeerimised	-95 410	10 779	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 975	21 930	
Varude muutus	0	3 000	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-53 023	37 470	
Laekunud intressid	1 045	998	
Kokku rahavood äritegevusest	392 380	222 095	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-19 800	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	150 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-111 945	-90 553	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	97 562	54 514	
Laekunud dividendid	36 000	770 620	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 219	3 442	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	153 036	738 023	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-49 000	-121 000	
Makstud intressid	-1 844	-11 725	
Makstud dividendid	-248 137	-735 104	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-298 981	-867 829	
Kokku rahavood	246 435	92 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	278 830	186 597	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	246 435	92 289	
Valuutakursside muutuste mõju	2 167	-56	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	527 432	278 830	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	3 000	13 337 432	4 624 003	5 930 306	23 894 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 539 884	294 250	1 834 134
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-142 200	-642 200
31.12.2019	3 000	13 337 432	5 663 887	6 082 356	25 086 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-165 560	-374 968	-540 528
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	0	-500 000
31.12.2020	3 000	13 337 432	4 998 327	5 707 388	24 046 147

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid

Konsolideeritud aruandes kajastuvad TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha lähendite mõistele.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõttele TH Valdus kuulub 68,4% suurune osalus tütarettevõttes Domex Group AS.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtete müük

Müüdid tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi

osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Täiendav informatsioon kontserni sidusettevõtete kohta on toodud Lisas 4.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis vastavat kohustist.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma aruandekuupäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 5-10 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendus regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest ja 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab 1/3 aastatel 2018 ja 2019 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2018	74 735	43 421	19 053	137 209
Soetamine	30 718	0	14 183	44 901
Müük müügihinnas või lunastamine	-37 794	-16 720	0	-54 514
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	15 034	5 345	1 416	21 795
Muud	301	1 097	0	1 398
31.12.2019	82 994	33 143	34 652	150 789
Kajastatud õiglases väärtuses	82 994	33 143	34 652	150 789
Soetamine	73 943	10 176	5 000	89 119
Müük müügihinnas või lunastamine	-52 139	-35 488	-9 935	-97 562
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 905	2 467	-493	12 879
Muud	-2 074	-1 628	0	-3 702
31.12.2020	113 629	8 670	29 224	151 523
Kajastatud õiglases väärtuses	113 629	8 670	29 224	151 523

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 527	21 527	0	0
Ostjatelt laekumata arved	34 266	34 266	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	261	261	0	0
Muud nõuded	819 634	805 434	12 000	2 200
Dividendinõuded	802 100	802 100	0	0
Viitlaekumised	17 534	3 334	12 000	2 200
Ettemaksed	12 745	994	1 728	10 023
Tulevaste perioodide kulud	12 097	346	1 728	10 023
Muud makstud ettemaksed	648	648	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	854 167	828 216	13 728	12 223

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	26 208	26 208	0	0
Ostjatelt laekumata arved	38 947	38 947	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249	249	0	0
Muud nõuded	635 069	618 469	12 000	4 600
Dividendinõuded	614 100	614 100	0	0
Viitlaekumised	20 969	4 369	12 000	4 600
Ettemaksed	12 616	520	1 728	10 368
Tulevaste perioodide kulud	12 442	346	1 728	10 368
Muud makstud ettemaksed	174	174	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	674 142	645 446	13 728	14 968

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
12527623	Astri Baltikum OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25
12181047	Astri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
11230002	OÜ Menufor	Eesti	Kinnisvaraarendus	35	0
12198315	PK Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
AS Astri	19 449 643	-120 000	-1 313 006	18 016 637
Astri Baltikum OÜ	579	0	0	579
Astri Kinnisvara OÜ	1 096 395	0	150 961	1 247 356
OÜ Menufor	0	0	0	0
PK Arendus OÜ	1 497 430	0	-24 098	1 473 332
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	22 044 047	-120 000	-1 186 143	20 737 904

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Menufor	35	0	0

AS Astri osalus kuulub OÜ TH Valdus tütarettevõttele.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	2 688 791	2 688 791
Soetamine	45 652	45 652
31.12.2019	2 734 443	2 734 443
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	2 734 443	2 734 443
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	2 734 443	2 734 443
Soetamine	22 826	22 826
31.12.2020	2 757 269	2 757 269
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 757 269	2 757 269

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	69 011	554 187	623 198
Akumuleeritud kulum	0	-477 383	-477 383
Jääkmaksumus	69 011	76 804	145 815
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
31.12.2019			
Soetusmaksumus	69 011	554 187	623 198
Akumuleeritud kulum	0	-495 733	-495 733
Jääkmaksumus	69 011	58 454	127 465
Ostud ja parendused	19 800	0	19 800
Müügid	-33 811	0	-33 811
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
31.12.2020			
Soetusmaksumus	55 000	554 187	609 187
Akumuleeritud kulum	0	-514 083	-514 083
Jääkmaksumus	55 000	40 104	95 104

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	60 848	69 027
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 516	23 686
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2018						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 253	-37 000	-2 310	-39 310	-120 984	-175 547
Jääkmaksumus	612	0	1 004	1 004	6 026	7 642
Amortisatsioonikulu	-150	0	-317	-317	-1 962	-2 429
31.12.2019						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 403	-37 000	-2 627	-39 627	-122 946	-177 976
Jääkmaksumus	462	0	687	687	4 064	5 213
Amortisatsioonikulu	-150	0	-317	-317	-1 963	-2 430
31.12.2020						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 553	-37 000	-2 944	-39 944	-124 909	-180 406
Jääkmaksumus	312	0	370	370	2 101	2 783

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2021
Laenud ettevõteltelt	137 868	137 868			2%-6%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	161 731	161 731					
Laenukohustised kokku	161 731	161 731					
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	23 863	23 863					
Lühiajalised võlakirjad							
Laenud ettevõteltelt	186 868	186 868			2%-6%	EUR	2020
Lühiajalised võlakirjad kokku	186 868	186 868					
Laenukohustised kokku	210 731	210 731					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 530	3 530
Võlad töövõtjatele	2 013	2 013
Maksuvõlad	7 929	7 929
Muud võlad	895 344	895 344
Intressivõlad	56 818	56 818
Dividendivõlad	670 771	670 771
Muud viitvõlad	167 755	167 755
Saadud ettemaksed	9 488	9 488
Muud saadud ettemaksed	9 488	9 488
Kokku võlad ja ettemaksed	918 304	918 304
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 772	3 772
Võlad töövõtjatele	1 926	1 926
Maksuvõlad	4 541	4 541
Muud võlad	649 544	649 544
Intressivõlad	52 235	52 235
Dividendivõlad	421 549	421 549
Muud viitvõlad	175 760	175 760
Saadud ettemaksed	57 740	57 740
Muud saadud ettemaksed	57 740	57 740
Kokku võlad ja ettemaksed	717 523	717 523

Dividendivõlad sisaldavad arvestuslikku tulumaksukohustust väljamaksmata dividendidelt.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 998 662	4 531 110
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	999 665	1 132 777
Antud garantiid	400 000	400 000
Kokku tingimuslikud kohustised	5 398 327	6 063 887

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt.

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on kasutatud maksumäära 20/80. Tegelik tulumaksukulu võib osutuda väiksemaks, kuna teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Maksustamisele ei kuulu jaotatavad dividendid, mida makstakse teistelt äriühingutelt saadud dividendide arvelt, tingimusel, et dividendide saajale kuulus dividendide maksmise ajal vähemalt 10% suurune osalus dividendide maksvas ettevõttes.

Antud garantiid.

Konsolideerimisgrupi emaettevõtte poolt on 2016. aastal väljastatud garantiikiri summas 400 000 eur, mis tagab garantiisumma ulatuses sidusettevõtte poolt võetud pangalaenu, mille tähtaeg on 2021. aastal. Juhatuse hinnangul on kohustise realiseerumine väga ebatõenäoline.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	7	7
Ettevõtte osakapital koosneb kuuest osast nimiväärtusega 495 eurot/osa ning ühest osast, mille nimiväärtus on 30 eurot.		

Ettevõtte asutamisel tasusid 6 asutajat oma osade eest nimiväärtustega kokku 2 970 eurot koos ülekursiga, mis moodustas kokku 12 372 355 eurot mitterahaliste sissemakse üleandmisega ettevõttele enne registripidajale esmakande avalduse esitamist ning üks asutaja tasus oma osa eest nimiväärtusega 30 eurot rahalise sissemaksena ettevõtte pangakontole.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	616 288	297 051
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	616 288	297 051
Kokku müügitulu	616 288	297 051
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	60 848	69 027
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	32 333	36 681
Hoonete ja üürimajade haldus	0	31 073
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	6 705	9 870
Ärinõustamine ja juhtimiskonsultatsioonid	393 202	0
Kinnisvara müük	0	16 000
Marketingi- ja turundusalane nõustamine	123 200	134 400
Kokku müügitulu	616 288	297 051

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	346	1 437
Mitmesugused bürookulud	3 332	3 517
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 285	1 346
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	8 205	11 947
Ehitus- ja remondikulud	1 924	1 996
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 077	6 420
Halduskulud	3 723	4 448
Muud	3 958	6 310
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 850	37 421

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	16 666	17 194
Sotsiaalmaksud	5 633	5 811
Kokku tööjõukulud	22 299	23 005
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	640 000	56 242	520 000	56 242
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	543 114	0	281 316
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	297 958	0	308 491

Laenud

2020	Makstud intressid
Sidusettevõtjad	
Saadud laen	1 144

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Sidusettevõtjad		
Saadud laen	0	1 141
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Saadud laen	26 000	8 006

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000	724	5 892	6 504
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 096	0	4 597	528

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	10 800	10 800

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	451 848	235 755
Nõuded ja ettemaksed	526 298	479 559
Kokku käibevarad	978 146	715 314
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 804 638	8 805 623
Finantsinvesteeringud	2 757 269	2 734 443
Kinnisvarainvesteeringud	55 000	55 000
Kokku põhivarad	11 616 907	11 595 066
Kokku varad	12 595 053	12 310 380
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	526 888	260 447
Kokku lühiajalised kohustised	526 888	260 447
Kokku kohustised	526 888	260 447
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	12 372 355	12 372 355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-825 422	-943 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	518 232	618 202
Kokku omakapital	12 068 165	12 049 933
Kokku kohustised ja omakapital	12 595 053	12 310 380

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	519 606	134 400
Muud äritulud	926	3 003
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-86 505	0
Mitmesugused tegevuskulud	-3 379	-3 385
Tööjõukulud	-14 444	-15 150
Muud ärikulud	0	-3
Kokku ärikasum (-kahjum)	416 204	118 865
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	307 800
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-985	40 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	104 000	151 500
Intressitulud	34	37
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	519 253	618 202
Tulumaks	-1 021	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	518 232	618 202

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	416 204	118 865
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 735	13 735
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	2 841
Laekunud intressid	34	37
Kokku rahavood äritegevusest	419 973	135 478
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-22 826	-45 652
Laekunud dividendid	57 261	631 807
Kokku rahavood investeerimistegevusest	34 435	586 155
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-238 315	-627 374
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-238 315	-627 374
Kokku rahavood	216 093	94 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	235 755	141 496
Raha ja raha ekvivalentide muutus	216 093	94 259
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	451 848	235 755

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3 000	12 372 355	-443 624	11 931 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	618 202	618 202
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2019	3 000	12 372 355	-325 422	12 049 933
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 805 623	-8 805 623
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	15 760 009	15 760 009
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	3 000	12 372 355	6 628 964	19 004 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	518 232	518 232
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2020	3 000	12 372 355	-307 190	12 068 165
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 804 638	-8 804 638
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	15 075 232	15 075 232
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3 000	12 372 355	5 963 404	18 338 759

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2021

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE TÜKSAMMEL	Juhatuse liige	30.06.2021
ILONA MENING	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Valdus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TH Valdus OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi 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 olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvumuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 163 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 560
Kokku	4 998 327
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 998 327
Kokku	4 998 327

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 163 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-165 560
Kokku	4 998 327
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 998 327
Kokku	4 998 327

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	516402	99.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3204	0.62%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülo Hage	35206302725	Eesti	30 EUR (Lihtomand)
Pille Tüksammel	47202010226	Eesti	495 EUR (Lihtomand)
Karin Hage	47809052714	Eesti	495 EUR (Lihtomand)
Ilona Mening	46706152733	Eesti	495 EUR (Lihtomand)
Elis Tüksammel	49803040230	Eesti	495 EUR (Lihtomand)
Egle Tüksammel	49509080213	Eesti	495 EUR (Lihtomand)
Egert Tüksammel	50003280235	Eesti	495 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56459506
Telefon	+372 5060583
E-posti aadress	ilona.mening@gmail.com
E-posti aadress	pille.tyksammel@gmail.com