

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	13
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Osakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Seotud osapooled	20
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

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 2018 aastal. TH Valdus OÜ osutab alates 2018 aasta teisest pooltest 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 245 093 eurot (2017: 267 423 eurot), tulu saadi peamiselt tütarettevõtte poolt enda või renditud kinnisvara rendile andmisest. Grupi konsolideeritud ärikasum oli aruandeperioodil 121 384 eurot (2017: 144 016 eurot) ning koos finantstuludega kujunes aruandeperioodi konsolideeritud puhaskasumiks 1 528 205 eurot (2017: 5 226 846 eurot), millest 342 053 eurot on vähemosalusele kuuluv kasum (2017: 1 467 247 eurot) ning 1 186 152 eurot TH Valdus OÜ'le kuuluv kasum (2017: 3 759 599 eurot). Grupi tööjõukulud olid kokku 13 909 eurot (2017: 7 855 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 2 (2017: 1). Emaettevõtte TH Valdus OÜ juhatusse kuulus aruandeperioodil kaks ning tütarettevõtte Domex Group AS juhatusse üks liige.

2017 aasta lõpus prognoositi 2018 aastaks tihedamat konkurentsi ärikinnisvaraturul ning müügitgevuse langust, tegelikkuses oli 2018 aasta äripindade turul pigem positiivne. Grupi majandustegevuses 2018. aastal olulisi muutusi ei toimunud, kõik Grupi ettevõtetele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid 2018 aastal 100% välja renditud, samuti ei olnud vajalik teha llahindlusi üüritasude osas. Usume, et 2019 aasta samuti suuri muudatusi kaasa ei too ning Grupi ettevõtetele õnnestub välja renditavate, hea asukohaga ning ekslusivsete, büroo- ning elamispiindade vakantsus jätkuvalt nullilähedane hoida.

Grupi igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringelt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid.

Grupi investeerimisportfell moodustab kogu grupi varade mahust alla 1% ning grupp kasutab turul kaubeldavatesse väärtpaberitesse 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 laenunõuded ja -kohustused kannavad fikseeritud intressi.

Grupi varadest suurima osa - 21 m eurot, ligi 84%, 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 langust tõenäoliseks ning grupil puuduvad ka võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtete netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb grupi varade väärtus vastavalt 8 - 17%.

2019. aastaks ei ole planeeritud muudatusi konsolideerimisgrupi struktuuris, ega ka ema- ja tütarettevõtte igapäevases tegevuses.

	Grupi konsolideeritud näitajad:			Emaettevõtte näitajad:	
Bilanss (EUR)	2018	2017	muutus	2018	2017
Käibevara kokku	1 098 665	1 094 043	0,4%	767 297	562 586
Põhivara kokku	23 910 687	23 343 893	2,4%	11 549 414	11 834 283
Varad kokku	25 009 352	24 437 936	2,3%	12 316 711	12 396 869
Omakapital	23 894 741	22 822 214	4,7%	11 931 731	11 898 125
Omakapitali kordaja (%) (Omakapital / Varad*100)	95,5%	93,4%		96,9%	96,0%
Kasumiaruanne (EUR)					
Müügitulu	245 093	267 423	-8,4%	20 200	-
Ärikasum	121 384	144 016	-15,7%	11 474	14 341
Puhaskasum	1 528 205	5 226 846	-70,8%	433 606	39 514
Ärikasumi määr müügitulust (%) (Ärikasum / Müügitulu*100)	49,5%	53,9%		56,8%	-

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	186 597	88 723	
Finantsinvesteeringud	137 209	159 433	2
Nõuded ja ettemaksed	771 859	845 887	3
Varud	3 000	0	
Kokku käibevarad	1 098 665	1 094 043	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 036 998	20 448 000	4
Finantsinvesteeringud	2 688 791	2 688 791	5
Nõuded ja ettemaksed	31 441	34 187	3
Kinnisvarainvesteeringud	145 815	164 165	7
Materiaalsed põhivarad	7 642	8 750	8
Kokku põhivarad	23 910 687	23 343 893	
Kokku varad	25 009 352	24 437 936	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	131 428	491 166	9
Võlad ja ettemaksed	782 941	1 124 556	10
Kokku lühiajalised kohustised	914 369	1 615 722	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	200 242	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	200 242	0	
Kokku kohustised	1 114 611	1 615 722	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Ülekurs	13 337 432	13 337 432	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 437 851	23 330	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 152	3 759 599	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	17 964 435	17 123 361	
Vähemusosalus	5 930 306	5 698 853	
Kokku omakapital	23 894 741	22 822 214	
Kokku kohustised ja omakapital	25 009 352	24 437 936	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	245 093	267 423	13
Muud äritulud	9 941	89 570	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 153	-66 556	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 730	-31 562	14
Tööjõukulud	-13 909	-7 855	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 726	-90 399	8
Muud ärikulud	-132	-16 605	
Ärikasum (kahjum)	121 384	144 016	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 253 019	5 044 131	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	103 152	85 153	
Intressitulud	3 938	11 219	
Intressikulud	-10 742	-24 980	
Muud finantstulud ja -kulud	38 824	-38 128	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 509 575	5 221 411	
Tulumaks	18 630	5 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 528 205	5 226 846	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 186 152	3 759 599	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	342 053	1 467 247	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	121 384	144 016	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 726	90 399	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-14 532	
Muud korrigeerimised	-6 944	-131 116	
Kokku korrigeerimised	13 782	-55 249	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 354	-2 649	
Varude muutus	-3 000	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 771	-7 471	
Laekunud intressid	801	159	
Makstud intressid	0	-10	
Kokku rahavood äritegevusest	135 384	78 796	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 268	-7 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-192	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	60 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-75 602	-69 339	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	70 756	54 438	
Antud laenude tagasimaksed	200	42 201	
Laekunud intressid	0	18 122	
Laekunud dividendid	777 500	60 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	3 130	2 942	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	774 716	161 172	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-60 696	-36 820	
Makstud intressid	-4 808	-11 709	
Makstud dividendid	-746 754	-289 073	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-812 258	-337 602	
Kokku rahavood	97 842	-97 634	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 723	190 329	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	97 842	-97 634	
Valuutakursside muutuste mõju	32	-3 972	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 597	88 723	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	3 000	13 337 432	473 330	4 358 006	18 171 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 759 599	1 467 247	5 226 846
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-450 000	-126 400	-576 400
31.12.2017	3 000	13 337 432	3 782 929	5 698 853	22 822 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 186 152	342 053	1 528 205
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-400 000	-110 600	-510 600
Muud muutused omakapitalis	0	0	54 922	0	54 922
31.12.2018	3 000	13 337 432	4 624 003	5 930 306	23 894 741

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2018. 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 suurenemisenä.

Tütarettevõtete müük

Müüdud 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 sidusettevõttena 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 nüüdisväärtuseni (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 kuuluv summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (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 rakendub 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. 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
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2016	68 293	41 812	11 005	121 110
Soetamine	30 232	20 094	19 013	69 339
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 849	-26 013	-5 576	-54 438
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	17 697	8 563	951	27 211
Muud	-1 581	-2 101	-107	-3 789
31.12.2017	91 792	42 355	25 286	159 433
Kajastatud õiglases väärtuses	91 792	42 355	25 286	159 433
Soetamine	40 474	30 108	5 020	75 602
Müük müügihinnas või lunastamine	-41 461	-18 612	-10 683	-70 756
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-16 853	-11 555	-570	-28 978
Muud	783	1 125		1 908
31.12.2018	74 735	43 421	19 053	137 209
Kajastatud õiglases väärtuses	74 735	43 421	19 053	137 209

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 071	30 071	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	42 810	42 810	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	863	863	0	0	
Muud nõuded	743 554	724 554	12 000	7 000	6
Dividendinõuded	721 220	721 220	0	0	
Viitlaekumised	22 334	3 334	12 000	7 000	
Ettemaksed	12 837	396	1 728	10 713	
Tulevaste perioodide kulud	12 787	346	1 728	10 713	
Muud makstud ettemaksed	50	50	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	15 975	15 975	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	803 300	771 859	13 728	17 713	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 296	17 296	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	30 035	30 035	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430	430	0	0	
Muud nõuded	849 165	827 765	12 000	9 400	6
Laenuõuded	95 005	95 005	0	0	
Intressinõuded	7 752	7 752	0	0	
Dividendinõuded	721 674	721 674	0	0	
Viitlaekumised	24 734	3 334	12 000	9 400	
Ettemaksed	13 183	396	1 728	11 059	
Tulevaste perioodide kulud	13 133	346	1 728	11 059	
Muud makstud ettemaksed	50	50	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	880 074	845 887	13 728	20 459	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
12527623	Astri Baltikum OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25
12181047	Astri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
10831469	Astri Valdus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	0
11230002	OÜ Menufor	Eesti	Kinnisvaraarendus	35	35
12198315	PK Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
AS Astri	18 467 764	0	-380 827	948 218	19 035 155
Astri Baltikum OÜ	579	0	0	0	579
Astri Kinnisvara OÜ	424 808	0	0	126 372	551 180
Astri Valdus OÜ	284 869	-284 869	-267 220	267 220	0
OÜ Menufor	895	0	0	0	895
PK Arendus OÜ	1 269 085	0	0	180 104	1 449 189
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 448 000	-284 869	-648 047	1 521 914	21 036 998

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Astri Valdus OÜ	25	15 975	-268 894

AS Astri osalus kuulub OÜ TH Valdus tütarettevõttele.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2016	2 688 791	2 688 791
31.12.2017	2 688 791	2 688 791
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	2 688 791	2 688 791
31.12.2018	2 688 791	2 688 791

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Dividendi nõuded	721 220	721 220	0	0			
Viitlaekumised	22 334	3 334	12 000	7 000			
Kokku muud nõuded	743 554	724 554	12 000	7 000			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenu nõuded	95 005	95 005	0	0			
Antud laenu eraisikutele	75 005	75 005	0	0	2%-5%	EUR	2018
Antud laenu ettevõtetele	20 000	20 000	0	0	7%	EUR	2018
Intressi nõuded	7 752	7 752	0	0			
Dividendi nõuded	721 674	721 674	0	0			
Viitlaekumised	24 734	3 334	12 000	9 400	-	EUR	2025
Kokku muud nõuded	849 165	827 765	12 000	9 400			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	119 865	554 187	674 052
Akumuleeritud kulum	0	-370 708	-370 708
Jääkmaksumus	119 865	183 479	303 344
Müügid	-50 854	0	-50 854
Amortisatsioonikulu	0	-88 325	-88 325
31.12.2017			
Soetusmaksumus	69 011	554 187	623 198
Akumuleeritud kulum	0	-459 033	-459 033
Jääkmaksumus	69 011	95 154	164 165
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
31.12.2018			
Soetusmaksumus	69 011	554 187	623 198
Akumuleeritud kulum	0	-477 383	-477 383
Jääkmaksumus	69 011	76 804	145 815

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 327	69 805
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 110	35 636
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	60 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2016						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	39 046	120 010	174 921
Akumuleeritud kulum	-14 953	-37 000	-1 851	-38 851	-117 293	-171 097
Jääkmaksumus	912	0	195	195	2 717	3 824
Ostud ja parendused	0	0	0	0	7 000	7 000
Amortisatsioonikulu	-150	0	-195	-195	-1 729	-2 074
31.12.2017						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	39 046	127 010	181 921
Akumuleeritud kulum	-15 103	-37 000	-2 046	-39 046	-119 022	-173 171
Jääkmaksumus	762	0	0	0	7 988	8 750
Ostud ja parendused	0	0	1 268	1 268	0	1 268
Amortisatsioonikulu	-150	0	-264	-264	-1 962	-2 376
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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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	2019
Laenud ettevõtetelt	107 565	107 565			4%-6%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	131 428	131 428					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	200 242	0	200 242	0	2%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	200 242	0	200 242	0			
Laenukohustised kokku	331 670	131 428	200 242	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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	2018
Laenud ettevõtetelt	467 303	467 303			2%-6%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	491 166	491 166					
Laenukohustised kokku	491 166	491 166	0	0			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 410	9 410
Võlad töövõtjatele	1 159	1 159
Maksuvõlad	6 798	6 798
Muud võlad	756 976	756 976
Intressivõlad	64 356	64 356
Dividendivõlad	512 209	512 209
Muud viitvõlad	180 411	180 411
Saadud ettemaksed	8 598	8 598
Muud saadud ettemaksed	8 598	8 598
Kokku võlad ja ettemaksed	782 941	782 941
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 902	7 902
Võlad töövõtjatele	65	65
Maksuvõlad	2 871	2 871
Muud võlad	1 104 645	1 104 645
Intressivõlad	109 145	109 145
Dividendivõlad	821 916	821 916
Muud viitvõlad	173 584	173 584
Saadud ettemaksed	9 073	9 073
Muud saadud ettemaksed	9 073	9 073
Kokku võlad ja ettemaksed	1 124 556	1 124 556

Dividendivõlad sisaldavad arvestuslikku tulumaksukohustust väljamaksmata dividendidelt.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 624 003	3 782 929
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 156 001	945 732
Antud garantiid	400 000	400 000
Kokku tingimuslikud kohustised	6 180 004	5 128 661

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 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	245 093	267 423
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	245 093	267 423
Kokku müügitulu	245 093	267 423
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	70 327	69 805
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	60 014	34 200
Hoonete ja üürimajade haldus	39 882	36 310
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	5 220	1 108
Ärinõustamine ja juhtimiskonsultatsioonid	49 450	36 000
Kinnisvara müük	0	90 000
Marketingi- ja turundusalane nõustamine	20 200	0
Kokku müügitulu	245 093	267 423

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	1 800	346
Mitmesugused bürookulud	3 973	3 958
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 318	1 505
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	12 302	11 495
Ehitus- ja remondikulud	1 255	1 234
Juriidilised jm konsultatsioonid	7 260	5 567
Halduskulud	4 335	1 616
Muud	7 487	5 841
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 730	31 562

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	10 396	5 871
Sotsiaalmaksud	3 513	1 984
Kokku tööjõukulud	13 909	7 855
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	400 000	56 242	459 174	56 242
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	441 473	0	56 666
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	302 646	0	296 150

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	4 800	32 283	4 800	38 470
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	4 537	528	4 484	528

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	4 200	0

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	141 496	66 342
Nõuded ja ettemaksed	625 801	496 244
Kokku käibevarad	767 297	562 586
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 805 623	9 090 492
Finantsinvesteeringud	2 688 791	2 688 791
Kinnisvarainvesteeringud	55 000	55 000
Kokku põhivarad	11 549 414	11 834 283
Kokku varad	12 316 711	12 396 869
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	384 980	498 744
Kokku lühiajalised kohustised	384 980	498 744
Kokku kohustised	384 980	498 744
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	12 372 355	12 372 355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-877 230	-516 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	433 606	39 514
Kokku omakapital	11 931 731	11 898 125
Kokku kohustised ja omakapital	12 316 711	12 396 869

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	20 200	0
Muud äritulud	2 997	17 471
Mitmesugused tegevuskulud	-5 669	-3 130
Tööjõukulud	-6 054	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 474	14 341
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	294 322	273 600
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 675	-302 948
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	129 000	55 000
Intressitulud	8	8
Intressikulud	0	-10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	433 129	39 991
Tulumaks	477	-477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	433 606	39 514

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 474	14 341
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-14 532
Kokku korrigeerimised	0	-14 532
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 200	1
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 232	0
Laekunud intressid	8	8
Makstud intressid	0	-10
Kokku rahavood äritegevusest	2 514	-192
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-192
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	60 000
Laekunud dividendid	588 160	140 575
Kokku rahavood investeerimistegevusest	588 160	200 383
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-515 520	-251 848
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-515 520	-251 848
Kokku rahavood	75 154	-51 657
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 342	117 999
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 154	-51 657
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	141 496	66 342

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000	12 372 355	-66 744	12 308 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 514	39 514
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-450 000	-450 000
31.12.2017	3 000	12 372 355	-477 230	11 898 125
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-9 090 492	-9 090 492
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	14 315 728	14 315 728
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3 000	12 372 355	4 748 006	17 123 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	433 606	433 606
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-400 000	-400 000
31.12.2018	3 000	12 372 355	-443 624	11 931 731
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	14 838 327	14 838 327
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	3 000	12 372 355	5 589 080	17 964 435

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE TÜKSAMMEL	Juhatuse liige	27.06.2019
ILONA MENING	Juhatuse liige	27.06.2019

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 31.12.2018 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 31.12.2018 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

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 lahknab 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 auditiarvamuse 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 43, Tartu 50106

27.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 437 851
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 152
Kokku	4 624 003
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 124 003
Kokku	4 624 003

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 437 851
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 186 152
Kokku	4 624 003
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 124 003
Kokku	4 624 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	20200	100.00%	Jah

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	pille.tyksammel@gmail.com