

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: TH Valdus OÜ

registrikood: 12901435

aadress: Merivälja tee 5

Tallinn 11911

telefon: +372 5060583

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 6 Muud nõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Laenukohustised	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 12 Osakapital	20
Lisa 13 Müügitulu	20
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 15 Tööjõukulud	21
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	22
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

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 2016 aastal, võrdlusperiood on 26.08. - 31.12.2015 (edaspidi viidatud 2015). TH Valdus OÜ'l igapäevane majandustegevus puudub, 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 254 158 eurot (2015: 90 784 eurot), tulu saadi peamiselt tütarettevõtte poolt enda või renditud kinnisvara rendile andmisest. Grupi konsolideeritud ärikasum oli aruandeperioodil 8 144 eurot (2015: ärikahjum 109 658 eurot) ning koos finantstuludega kujunes aruandeperioodi konsolideeritud puhaskasumiks 160 144 eurot (2015: 1 329 228 eurot), millest 10 199 eurot on vähemusosalusele kuuluv kahjum (2015: kasum 526 241 eurot) ning 170 343 eurot TH Valdus OÜ'le kuuluv kasum (2015: 802 987 eurot). Grupi palgakulud olid kokku 14 189 eurot (2015: 9 535 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 1,5 (2015: 2). Emaettevõtte TH Valdus OÜ juhatusse kuulus aruandeperioodil kaks ning tütarettevõtte Domex Group AS juhatusse üks liige, kellele tasu ei arvestatud ega makstud.

Uus Maa Kinnisvarabüroo hinnangul on viimase kahe aasta jooksul Tallinnas uusehituste ja laienduste näol turule toodud ligi 200 000 m² büroopindasid ning ärikinnisvara turul ületas 2016 aasta lõpus üüripindade pakkumine nõudluse. Konsolideerimisgrupi tütarettevõtte poolt välja renditavate büroopindade plussiks on nende eksklusiivsus ja erakordne asukoht Pirital. Seega ei ole üldised trendid kinnisvaraturul ettevõtte majandustegevust oluliselt mõjutanud ning kõik ettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad olid 2016 aastal 100% välja renditud.

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 - 15,6 m eurot, ligi 80%, 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 - 16%.

2017. aastaks ei ole planeeritud muudatusi konsolideerimisgrupi struktuuris, ega ka ema- ja tütarettevõtte igapäevases tegevuses.

	Grupi konsolideeritud näitajad:			Emaettevõtte näitajad:	
	2016	2015	muutus	2016	2015
Kasumiaruanne					
Müügitulu	254 158	90 784	179,96%	-	-
Ärikasum(kahjum)	8 144	-109 658	107,43%	-594	523
Puhaskasum	160 144	1 329 228	-87,95%	158 923	733
s.h. Emaettevõttele kuuluv osa	170 343	802 987	-78,79%	-	-
Bilanss					
Käibevara kokku	1 214 085	1 186 766	2,30%	426 219	489 927
Põhivara kokku	18 685 157	18 852 794	-0,89%	12 188 085	12 165 759
Varad kokku	19 899 242	20 039 560	-0,70%	12 614 304	12 655 686
Omakapital	18 171 768	18 574 824	-2,17%	12 308 611	12 649 688
s.h. Emaettevõttele kuuluv osa	13 813 762	14 143 419	-2,33%	-	-
Omakapitali kordaja (Omakapital / Varad*100)	69,42%	70,58%	-	97,58%	99,95%

Tulususe suhtarvud (%)					
Käibe ärirentaablus (Ärikasum / Netokäive*100)	3,20%	-120,79%	-	-	-
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum / Netokäive*100)	63,01%	1464,17%	-	-	-
Omakapitali puhasrentaablus (Puhaskasum / Keskmine omakapital*100)	0,88%	7,16%	-	1,29%	0,01%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	190 329	119 110	
Finantsinvesteeringud	121 110	125 659	2
Nõuded ja ettemaksed	902 646	941 997	3
Kokku käibevarad	1 214 085	1 186 766	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 643 869	15 715 648	4
Finantsinvesteeringud	2 688 791	2 666 465	5
Nõuded ja ettemaksed	45 329	48 678	3
Kinnisvarainvesteeringud	303 344	395 831	7
Materiaalsed põhivarad	3 824	26 172	8
Kokku põhivarad	18 685 157	18 852 794	
Kokku varad	19 899 242	20 039 560	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	884 017	660 079	9
Võlad ja ettemaksed	837 987	355 057	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 722 004	1 015 136	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	283 938	9
Võlad ja ettemaksed	5 470	165 662	10
Kokku pikaajalised kohustised	5 470	449 600	
Kokku kohustised	1 727 474	1 464 736	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Ülekurss	13 337 432	13 337 432	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 987	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 343	802 987	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	13 813 762	14 143 419	
Vähemusosalus	4 358 006	4 431 405	
Kokku omakapital	18 171 768	18 574 824	
Kokku kohustised ja omakapital	19 899 242	20 039 560	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	254 158	90 784	13
Muud äritulud	3 115	3 114	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 042	-25 586	
Mitmesugused tegevuskulud	-42 148	-27 623	14
Tööjõukulud	-14 189	-9 535	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-117 646	-140 628	8
Muud ärikulud	-104	-184	
Ärikasum (kahjum)	8 144	-109 658	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	128 221	1 449 600	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	33 047	-2 105	
Intressitulud	17 994	22 860	
Intressikulud	-28 413	-32 153	
Muud finantstulud ja -kulud	1 151	684	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	160 144	1 329 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 144	1 329 228	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	170 343	802 987	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-10 199	526 241	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 144	-109 658	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	117 646	140 628	8
Muud korrigeerimised	0	1 697	
Kokku korrigeerimised	117 646	142 325	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 198	2 921	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 881	-25 736	
Laekunud intressid	4	9	
Kokku rahavood äritegevusest	143 873	9 861	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 811	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-192	-192	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	89 958	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-60 106	-58 569	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	50 879	9 730	
Antud laenud	0	-60 000	
Antud laenude tagasimaksed	61 050	0	
Laekunud intressid	3 435	2 700	
Laekunud dividendid	213 000	193 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 552	728	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	267 807	178 355	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-60 000	-10 200	
Makstud intressid	-5 715	-8 574	
Makstud dividendid	-275 840	-50 560	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-341 555	-69 334	
Kokku rahavood	70 125	118 882	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	119 110	30	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	70 125	118 882	
Valuutakursside muutuste mõju	1 094	198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	190 329	119 110	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
26.08.2015	3 000	12 372 355	0	0	12 375 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	802 987	526 241	1 329 228
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	965 077	0	4 031 564	4 996 641
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-126 400	-126 400
31.12.2015	3 000	13 337 432	802 987	4 431 405	18 574 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	170 343	-10 199	160 144
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-63 200	-563 200
31.12.2016	3 000	13 337 432	473 330	4 358 006	18 171 768

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Valdus OÜ(edaspidi: emaettevõtte) 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 2.

Aruandes toodud võrdlusperiood on 26.08. - 31.12.2015 (viidatud 2015).

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 raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide 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 bilansipäeval 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 bilansipäeval 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 õiglase väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval 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 bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, rajatised	4-10
Transpordivahendid	4
Arvutid ja arvutisüsteemid	4
Muu põhivara	3-5

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 õiglases 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 bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

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

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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	
26.08.2015	0	0	0	0
Soetamine	21 785	15 098	21 686	58 569
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 624	-3 106	0	-9 730
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	256	-2 932	-158	-2 834
Muud	50 182	29 472	0	79 654
31.12.2015	65 599	38 532	21 528	125 659
Kajastatud õiglasest väärtuses	65 599	38 532	21 528	125 659
Soetamine	20 639	13 450	3 191	37 280
Müük müügihinnas või lunastamine	-25 328	-9 858	-15 193	-50 379
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 300	-1 099	1 479	8 680
Muud	-917	787	0	-130
31.12.2016	68 293	41 812	11 005	121 110
Kajastatud õiglasest väärtuses	68 293	41 812	11 005	121 110

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 914	11 914	0	0
Ostjatelt laekumata arved	24 653	24 653	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	391	391	0	0
Muud nõuded	922 115	889 918	20 397	11 800
Laenunõuded	333 644	325 247	8 397	0
Intressinõuded	74 663	74 663	0	0
Dividendinõuded	486 673	486 673	0	0
Viitlaekumised	27 135	3 335	12 000	11 800
Ettemaksed	13 555	423	1 728	11 404
Tulevaste perioodide kulud	13 478	346	1 728	11 404
Muud makstud ettemaksed	77	77	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	947 975	902 646	22 125	23 204

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 280	14 280	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 000	60 000	0	0
Muud nõuded	902 571	867 371	21 000	14 200
Laenunõuded	334 693	325 693	9 000	0
Intressinõuded	60 117	60 117	0	0
Dividendinõuded	477 673	477 673	0	0
Viitlaekumised	30 088	3 888	12 000	14 200
Ettemaksed	13 824	346	1 728	11 750
Tulevaste perioodide kulud	13 824	346	1 728	11 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	990 675	941 997	22 728	25 950

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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	25
11230002	OÜ Menufor	Eesti	Kinnisvaraarendus	35	35
12198315	PK Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
AS Astri	14 420 504	-200 000	-41 785	-290	14 178 429
Astri Baltikum OÜ	579	0	0	0	579
Astri Kinnisvara OÜ	15 531	0	-15 531	0	0
Astri Valdus OÜ	328 508	0	36 985	0	365 493
OÜ Menufor	895	0	0	0	895
PK Arendus OÜ	949 631	0	148 842	0	1 098 473
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 715 648	-200 000	128 511	-290	15 643 869

AS Astri osalus kuulub OÜ TH Valdus tütarettevõttele.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Muud	2 666 465	2 666 465
31.12.2015	2 666 465	2 666 465
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 666 465	2 666 465
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	2 666 465	2 666 465
Soetamine	22 826	22 826
Müük müügihinnas või lunastamine	-500	-500
31.12.2016	2 688 791	2 688 791
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 688 791	2 688 791

Võrdlusperioodil real "Muud" on kajastatud ettevõtte asutamisel osanike poolt ettevõttele mitterahalise sissemaksena üle antud aktsiate ja osade väärtus.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	333 644	325 247	8 397	0			
Antud laenud eraisikutele	81 294	72 897	8 397	0	5%	EUR	2018
Antud laenud ettevõtetele	252 350	252 350	0	0	3%-16%	EUR	2017
Intressinõuded	74 663	74 663	0	0			
Dividendinõuded	486 673	486 673	0	0			
Viitlaekumised	27 135	3 335	12 000	11 800	-	EUR	2025
Kokku muud nõuded	922 115	889 918	20 397	11 800			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	334 693	325 693	9 000	0			
Antud laenud eraisikutele	82 344	73 344	9 000	0	5% - 12%	EUR	2018
Antud laenud ettevõtetele	252 349	252 349	0	0	3% - 16%	EUR	2015
Intressinõuded	60 117	60 117	0	0			
Dividendinõuded	477 673	477 673	0	0			
Viitlaekumised	30 088	3 888	12 000	14 200	-	EUR	2025
Kokku muud nõuded	902 571	867 371	21 000	14 200			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
26.08.2015			
Soetusmaksumus	100 000		100 000
Jääkmaksumus	100 000		100 000
Ostud ja parendused	5 854	0	5 854
Amortisatsioonikulu	0	-89 910	-89 910
Lisandumised äriühenduste kaudu	14 011	365 876	379 887
31.12.2015			
Soetusmaksumus	119 865	554 187	674 052
Akumuleeritud kulum	0	-278 221	-278 221
Jääkmaksumus	119 865	275 966	395 831
Amortisatsioonikulu	0	-92 487	-92 487
31.12.2016			
Soetusmaksumus	119 865	554 187	674 052
Akumuleeritud kulum	0	-370 708	-370 708
Jääkmaksumus	119 865	183 479	303 344

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 603	25 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 290	7 280

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
26.08.2015						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	5 008	18 500	715	19 215	52 667	76 890
Amortisatsioonikulu	-3 386	-9 250	-260	-9 510	-37 822	-50 718
31.12.2015						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	39 046	117 199	172 110
Akumuleeritud kulum	-14 243	-27 750	-1 591	-29 341	-102 354	-145 938
Jääkmaksumus	1 622	9 250	455	9 705	14 845	26 172
Ostud ja parendused	0	0	0	0	2 811	2 811
Amortisatsioonikulu	-710	-9 250	-260	-9 510	-14 939	-25 159
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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	77 627	77 627			0%	EUR	2017
Laenud ettevõtetelt	806 390	806 390			3%-6%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	884 017	884 017					
Laenukohustised kokku	884 017	884 017	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	77 627	77 627			0%	EUR	2015
Laenud ettevõtetelt	582 452	582 452			3% - 6%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	660 079	660 079					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtetelt	283 938	0	283 938	0	3% - 4%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	283 938	0	283 938	0			
Laenukohustised kokku	944 017	660 079	283 938	0			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 877	7 877	0
Maksuvõlad	2 038	2 038	0
Muud võlad	826 502	821 032	5 470
Intressivõlad	100 809	100 809	0
Dividendivõlad	540 024	540 024	0
Muud viitvõlad	185 669	180 199	5 470
Saadud ettemaksed	7 040	7 040	0
Muud saadud ettemaksed	7 040	7 040	0
Kokku võlad ja ettemaksed	843 457	837 987	5 470

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 273	6 273	0
Maksuvõlad	2 784	2 784	0
Muud võlad	503 956	338 294	165 662
Intressivõlad	78 121	78 121	0
Dividendivõlad	252 664	252 664	0
Muud viitvõlad	173 171	7 509	165 662
Saadud ettemaksed	7 706	7 706	0
Muud saadud ettemaksed	7 706	7 706	0
Kokku võlad ja ettemaksed	520 719	355 057	165 662

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	378 664	642 390
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	94 666	160 597
Antud garantiid	400 000	0
Kokku tingimuslikud kohustised	873 330	802 987

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

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	254 158	90 784
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 158	90 784
Kokku müügitulu	254 158	90 784
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	66 025	29 000
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	26 000	9 000
Hoonete ja üürimajade haldus	35 779	13 612
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	30 354	24 172
Ärinõustamine ja juhtimiskonsultatsioonid	36 000	15 000
Kinnisvara müük	60 000	0
Kokku müügitulu	254 158	90 784

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Üür ja rent	346	346
Energia	0	1 177
Kütus	0	1 177
Mitmesugused bürookulud	3 645	3 001
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 697
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	10 737	5 330
Ehitus- ja remondikulud	4 381	7 474
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 300	2 279
Halduskulud	6 903	3 739
Maamaks	1 470	1 295
Muud	9 366	1 285
Kokku mitmesugused tegevuskulud	42 148	27 623

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Palgakulu	10 607	7 126
Sotsiaalmaksud	3 582	2 409
Kokku tööjõukulud	14 189	9 535
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	459 174	56 242	439 174	56 242
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 682	60 000	37 682
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	278 289	0	273 396

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Antud laen	0	60 000	2%	EUR	2016

26.08.2015 - 31.12.2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Antud laen	60 000	0	2%	EUR	2016

Ostud ja müügid

	2016		26.08.2015 - 31.12.2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 910	0	640
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 268	343	3 273	19 575

Aruandeperioodil on seotud isikutele antud laenudelt arvestatud intresse summas 718 eurot (2015: 216 EUR) ning laekunud intresse 934 eurot (2015: 0 EUR).

Seotud isikutelt saadud laenudelt on aruandeperioodil arvestatud ning tasutud intresse summas 1 144 eurot (2015: 1 711 EUR).

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja teinud muid olulisi soodustusi.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte müüs 2017 aastal ühe kinnisvarainvesteeringu müügihinnaga 60 000 EUR. Käesolevas majandusaasta aruandes on kinnisvarainvesteering kajastatud soetusmaksumuses 50 854 EUR.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	117 999	83 130
Nõuded ja ettemaksed	308 220	406 797
Kokku käibevarad	426 219	489 927
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 393 440	9 393 440
Finantsinvesteeringud	2 688 791	2 666 465
Kinnisvarainvesteeringud	105 854	105 854
Kokku põhivarad	12 188 085	12 165 759
Kokku varad	12 614 304	12 655 686
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	300 223	336
Kokku lühiajalised kohustised	300 223	336
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	5 470	5 662
Kokku pikaajalised kohustised	5 470	5 662
Kokku kohustised	305 693	5 998
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	12 372 355	12 372 355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-225 667	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 923	274 333
Kokku omakapital	12 308 611	12 649 688
Kokku kohustised ja omakapital	12 614 304	12 655 686

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Muud äritulud	2 075	1 184
Mitmesugused tegevuskulud	-2 669	-647
Muud ärikulud	0	-14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-594	523
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	136 800	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 000	0
Intressitulud	727	220
Intressikulud	-10	-10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	158 923	733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 923	733

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	26.08.2015 - 31.12.2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-594	523
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-113	336
Laekunud intressid	9	3
Makstud intressid	-10	-10
Kokku rahavood äritegevusest	-708	852
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-192	-192
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-22 826	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	500	0
Antud laenud	0	-60 000
Antud laenude tagasimaksed	60 000	0
Laekunud intressid	935	0
Laekunud dividendid	197 160	142 440
Kokku rahavood investeerimistegevusest	235 577	82 248
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-200 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 000	0
Kokku rahavood	34 869	83 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	83 130	30
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 869	83 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	117 999	83 130

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
26.08.2015	3 000	12 372 355	0	12 375 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	274 333	274 333
31.12.2015	3 000	12 372 355	274 333	12 649 688
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-9 393 440	-9 393 440
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	10 887 172	10 887 172
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	3 000	12 372 355	1 768 065	14 143 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	158 923	158 923
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2016	3 000	12 372 355	-66 744	12 308 611
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-9 393 440	-9 393 440
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	10 898 591	10 898 591
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	3 000	12 372 355	1 438 407	13 813 762

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.08.2017

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE TÜKSAMMEL	Juhatuse liige	10.08.2017
ILONA MENING	Juhatuse liige	10.08.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Valdus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TH Valdus OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestuseksperptide 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 lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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 hea raamatupidamistavaga 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 kavatab 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset 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 finantssteabe 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 märkimisväärsuste puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

10.08.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	10.08.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	170 343
Kokku	473 330
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	173 330
Kokku	473 330

Osanikud

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

Sidevahendid

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