

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: TH Investeeringute Aktsiaselts

registrikood: 10308934

tänavatalu nimi, Kopli 35

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Võlad tarnijatele	16
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Aastal. 2013 tegeles TH Investeeringute AS oma tavapärase äritegevusega, milleks on kinnisvara haldamine.

TH Investeeringute AS-i netomüük 2013. aastal oli 417,9 tuhat Euro (2012: 390,9 tuhat Euro). Renditulu moodustas 65% (2012: 64%) ning teenuste müük 35% (2012: 36%) kogutulust. 2013. aastal oli TH Investeeringute AS-i netokasum 243,4 tuhat Euro (2012: 122,0 tuhat Euro).

Jooksvalt tegeleti olemasolevate rendipindade ning rendisuhete hoidmise ja arendamisega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kuna avatud autoparkla kinniehitamise projekt on pandud kohaliku omavalitsuse vastasseisu tõttu ootele, siis plaanib ettevõtte parandada oma hoone rendisegmenti ja renditulu, läbi teiste ponnistuste.

2014. aasta ongi etevõttel analüüsimise perioodiks, leidmaks parimaid võimalikke lahendusi eesmärgile.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	673	32	2
Nõuded ja ettemaksed	75 719	152 337	6
Kokku käibevara	76 392	152 369	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	465 745	451 625	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 105 000	3 094 713	7
Materiaalne põhivara	0	1 389	8
Kokku põhivara	3 570 745	3 547 727	
Kokku varad	3 647 137	3 700 096	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	830 456	115 748	9
Võlad ja ettemaksed	38 912	42 798	10
Kokku lühiajalised kohustused	869 368	158 546	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	982 900	9
Võlad ja ettemaksed	0	24 366	10
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 007 266	
Kokku kohustused	869 368	1 165 812	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	1 597 791	1 597 791	12
Kohustuslik reservkapital	92 404	86 303	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	844 089	728 164	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 485	122 026	
Kokku omakapital	2 777 769	2 534 284	
Kokku kohustused ja omakapital	3 647 137	3 700 096	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	417 895	390 909	13
Muud äritulud	13 257	2 988	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-149 228	-140 199	15
Mitmesugused tegevuskulud	-14 304	-13 664	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-96	-82 112	7,8
Muud ärikulud	-939	-1 228	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	266 585	156 694	
Intressikulud	-39 681	-52 438	19
Muud finantstulud ja -kulud	16 581	17 770	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	243 485	122 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 485	122 026	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	266 585	156 694	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	96	82 112	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-807	0	8
Muud korrigeerimised	-10 287	0	7
Kokku korrigeerimised	-10 998	82 112	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-129 935	-98 973	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 886	-11 182	
Kokku rahavood äritegevusest	121 766	128 651	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 100	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 423	7
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 100	-7 421	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	40 020	50 132	21
Saadud laenude tagasimaksed	-128 208	-126 357	
Makstud intressid	-35 037	-47 118	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-123 225	-123 343	
Kokku rahavood	641	-2 113	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32	2 145	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	641	-2 113	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	673	32	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	1 597 791	80 809	733 658	2 412 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)			122 026	122 026
Muutused reservides		5 494	-5 494	
31.12.2012	1 597 791	86 303	850 190	2 534 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)			243 485	243 485
Muutused reservides		6 101	-6 101	
31.12.2013	1 597 791	92 404	1 087 574	2 777 769

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Investeeringute AS-i raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale.

Äriühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje all toodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti. Raamatupidamise aastaaruande arvestusvaluuta on Euro(EUR), kui lisades ei ole märgitud teisiti.

TH Investeeringute AS-i majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusesse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb ruumide rentimisest teistele äriühingutele.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuar 2013 on muutunud kinnisvarainvesteeringute arvestamise meetod. Uueks kinnisvarainvesteeringute arvestamise meetodiks on õiglase väärtuse meetod, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse meetodi puhul kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" või "Muud ärikulud".

Raha

Finantsinstrumendid jagunevad alljärgnevalt:

- a) finantsvara – raha, õigus saada raha ja finantsvara teistest äriühingutest;
- b) rahaline kohustus – kohustus maksta raha või kanda finantsvahendid üle teisele äriühingule;
- c) kapitaliväärtpaber.

Finantsvara või rahalist kohustust kajastatakse bilansis hetkel, mil äriühing aktsepteerib finantsinstrumentidega seotud tingimusi. Finantsvarad ja rahalised kohustused kirjeldatakse arvelevõtmisel soetusmaksumuses. Edasine finantsinstrumentide arvestus sõltub vara ja kohustuse kategooriast.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse arvesummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimaliku väärtuse languse katteks eraldatud vahendid. Võimalikud vahendid nõuete väärtuse languse katteks eraldatakse, kui on olemas objektiivsed tõendid selle kohta, et äriühing ei saa kõiki algsete nõudetingimuste alusel sissenõutavaks muutunud summasid. Väärtuse languse summa on kajastatud summa ja kaetava summa vahe. Kaetav summa on eeldatavate rahavoogude nüüdisväärtus, millest on maha arvatud sarnaste laenuvõtjate suhtes kohaldatav turuintressimäär.

Muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud nõuded, mis on soetatud müügi eesmärgil, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete väärtust hinnatakse tavaliselt teenustearve kogusummas, millest on maha arvatud nimetatud nõuete võimalikud väärtuse

languse katteks eraldatud vahendid. Seetõttu kajastatakse lühiajalisi nõudeid bilansis sissenõutavas summas. Pikaajalised nõuded võetakse arvele määratud õiglasest väärtusest ning seejärel hinnatakse nõude väärtust amortiseeritud väärtuses, kasutades tegelikku intressimäära meetodit. Kauplemiseks hoitavad nõuded on hinnatud õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulude koosseisu on võetud edasiesitatavad kommunaalkulud, maamaks, haldamisega seotud hoolus- ja remondikulud, otseselt seotud tööjõukulud ning 50% administratiivpersonalitööjõu kuludest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on äriühingu omandis olev vara, mida tavaliselt kasutatakse teenuste pakkumiseks või administratiiveesmärgil ning mille kasulik kasutusiga on pikem kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 500 EUR.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud. Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamislik netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad.

Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivara soetusmaksumust.

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil, et kanda iga vara maksumus kuludesse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul alljärgnevalt:

Sisseseade ja masinad: 5 aastat

Seadmed ja mootorsõidukid: 5 aastat

Rendid

Kinnisvara, sisseseade ja seadmete rendimaksud, mille puhul äriühing kannab sisuliselt kõiki omaniku riske ja hüvesid, liigitatakse kapitalirendi makseteks. Muud rendimaksud liigitatakse kasutusrendi makseteks.

Äriühing liisinguvõtjana

Kapitalirendi maksed kapitaliseeritakse rendi alustamisel väärtuse juures, mis vastab kas renditava kinnisvara õiglasele väärtusele või minimaalsete rendimaksete nüüdiseväärtusele, olenevalt sellest, kumb neist on madalam. Iga rendimakse jaotatakse kohustuseks ja finantskuludeks (intressikulu) selliselt, et tasumata finantssaldo määr püsiks ühtlane. Finantskulude hulka kuuluvaid intresse kajastatakse kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul, et saada pidev perioodiline intressimäär, mida kohaldatakse igal perioodil kohustuse tasumata saldo suhtes. Kapitalirendi tulemusel soetatud kinnisvara, sisseseade ja seadmed amortiseeritakse sarnaselt soetatud varadele kas vara kasuliku kasutusea või rendiperioodi jooksul, olenevalt sellest, kumb neist on lühem.

Kasutusrendi korras tehtavad maksed kajastatakse kuluna kasumiaruandes rendiperioodi jooksul lineaarsel meetodil real "muud tegevuskulud".

Äriühing liisinguandjana

Kasutusrendi korras rendile antud kinnisvara on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute all. Nimetatud vara amortiseeritakse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul. Renditulu arvestatakse lineaarsel meetodil rendiperioodi jooksul.

Äriühing ei anna vara rendile kapitalirendi korras.

Finantskohustused

Võetud laenud (laenud, kapitalirendi kohustused) loetakse finantskohustusteks. Finantskohustused võetakse arvele saadud laekumiste summas, millest on maha arvestatud kantud tehingukulud. Seejärel kajastatakse finantskohustusi amortiseeritud väärtuses, kasutades tegeliku tuluse meetodit. Võetud laenude kulud ja intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kajastatakse tekkepõhiselt.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendeid kajastatakse, kui äriühingul on minevikus toimunud sündmustest tulenev juriidiline kohustus. Ressursside vähenemine kohustuse tasumisel on tõenäoline ja vähenemise summat on võimalik usaldusväärselt hinnata, kuid tasumise kuupäev ja lõplik summa ei ole selged. Riskide ja kulude katteks eraldatud vahendite väärtus on hinnanguline ning vajaduse korral lähtutakse juhtkonna kogemusest või sõltumatute ekspertide arvamusest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud juhtudel võivad muutuda võlgadeks, kuid mille tasumisel ei ole tõenäoline ressursside vähenemine, või kui võla summat ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on avaldatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel.

Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügitulude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline, et tehinguga seonduv majanduslik kasu läheb ettevõttele ja tulu suurust saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtete iga-aastast kasumit. Seetõttu ei ole ajutisi erinevusi maksualustes ning varade ja kohustuste jääkväärtustes ega teki edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Puhaskasumi maksustamise asemel kuulub jaotamata kasumi jagamisel tasumisele tulumaks, mille määr on 21/79 väljamakstud netodividendidelt. Dividendidelt tasumisele kuuluvat ettevõtte tulumaksu arvestatakse kuluna sellel perioodil, millal dividendide maksmine otsustatakse, sõltumata dividendide tegelikust väljamaksmise kuupäevast või perioodist, mille eest dividende makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on teise osapoole üle valitsev mõju või võib üks osapool oluliselt mõjutada teise osapoole finants- ja äritegevuse alaseid otsuseid. Seotud osapoolte vaheline tehing tähendab ressursside või kohustuste osapooltevahelist üleminekut, sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või mitte.

Valitsev mõju tähendab otsest või kaudset (läbi tütarettevõtjate) ettevõtte rohkem kui 50% hääleõiguse omamist või olulise huvi omamist hääleõiguse vastu ja võimalust ettevõtet juhtida põhikirja või kokkuleppe alusel või ettevõtte juhatuse finants- ja äritegevuse alaste põhimõtete kaudu.

Oluline mõju tähendab osalemist ettevõtte finants- ja äritegevuse alaste otsuste tegemises, kuid mitte valitseva mõju omamist vastavate otsuste tegemisel.

TH Investeeringute AS-i raamatupidamise aruannetes on alljärgnevad isikud loetud seotud osapoolteks:

- omanikud;
- juhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmed;
- äriühingud, mille üle juhatuse ja nõukogu liikmetel on valitsev mõju;
- samasse kontserni kuuluvad äriühingud.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Rahavoogude aruanne kajastab rahavoogusid, mis jagunevad rahavoogudeks põhitegevusest, investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest. Rahavoogude aruande mõistes koosnevad raha ja raha ekvivalendid kassas olevast sularahast ja nõudmiseni hoiustest pankades. Raha ja raha ekvivalente kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Vastavalt Eesti äriseadustikule kantakse jooksva aastal viis protsenti eelneva aasta kasumist reservkapitali, kuni selle ajani, mil reservi kogusumma moodustab 10% aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid.

HILISEMAD SÜNDMUSED

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	673	32
Kokku raha	673	32

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	75 106	75 106			4
Muud nõuded	465 745		465 745		6
Laenunõuded	319 558		319 558		
Intressinõuded	146 187		146 187		
Ettemaksed	613	613			
Tulevaste perioodide kulud	613	613			
Kokku nõuded ja ettemaksed	541 464	75 719	465 745		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	151 658	151 658			4
Muud nõuded	451 625		451 625		6
Laenunõuded	319 558		319 558		
Intressinõuded	132 067		132 067		
Ettemaksed	679	679			
Tulevaste perioodide kulud	679	679			
Kokku nõuded ja ettemaksed	603 962	152 337	451 625		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	75 106	152 337
Nõuded ostjate vastu	19 041	22 435
Nõuded teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	56 065	129 902
Kokku nõuded ostjate vastu	75 106	152 337

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 466	5 656
Erisoodustuse tulumaks		3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 466	5 659

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	319 558		319 558				
Laenunõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	31.10.2015
Intressinõuded	146 187		146 187				
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	146 187		146 187				
Kokku muud nõuded	465 745		465 745				

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	319 558		319 558				
Laenunõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	319 558		319 558		6k.Euribor +4,1%	EUR	31.10.2015
Intressinõuded	132 067		132 067				
Intressinõue teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale	132 067		132 067				
Kokku muud nõuded	451 625		451 625				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	201 578	4 075 219	4 276 797
Akumuleeritud kulum	0	-1 108 346	-1 108 346
Jääkmaksumus	201 578	2 966 873	3 168 451
Ostud ja parendused		7 423	7 423
Amortisatsioonikulu		-81 161	-81 161
31.12.2012			
Soetusmaksumus	201 578	4 082 642	4 284 220
Akumuleeritud kulum	0	-1 189 507	-1 189 507
Jääkmaksumus	201 578	2 893 135	3 094 713
Ümberklassifitseerimised	-201 578	-2 893 135	-3 094 713

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 287
Ümberklassifitseerimised	3 094 713
31.12.2013	3 105 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	417 895	390 909
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-156 343	-143 610

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	2 873	30 100	32 973	52 180	85 153
Akumuleeritud kulum	-910	-30 100	-31 010	-51 803	-82 813
Jääkmaksumus	1 963		1 963	377	2 340
Amortisatsioonikulu	-574		-574	-377	-951
31.12.2012					
Soetusmaksumus	2 873	30 100	32 973	52 180	85 153
Akumuleeritud kulum	-1 484	-30 100	-31 584	-52 180	-83 764
Jääkmaksumus	1 389	0	1 389	0	1 389
Amortisatsioonikulu	-96		-96		-96
Müügid	-1 293		-1 293		-1 293
31.12.2013					
Soetusmaksumus	0	30 100	30 100	52 180	82 280
Akumuleeritud kulum	0	-30 100	-30 100	-52 180	-82 280
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	2 100	
Transpordivahendid	2 100	
Kokku	2 100	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringulaen Swedbank AS-lt	830 456	830 456			6k.Euribor +3,5%	EUR	30.09.2014
Lühiajalised laenud kokku	830 456	830 456					
Laenukohustused kokku	830 456	830 456					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen Swedbank AS-lt	946 204	115 748	830 456		6k.Euribor +3,5%	EUR	30.09.2014
Laen emaettevõtjalt (1)	95 600		95 600		12k.Euribor +2,4%	EUR	31.12.2016
Laen emaettevõtjalt (2)	56 844		56 844		12k.Euribor +2,4%	USD	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 098 648	115 748	982 900				
Laenukohustused kokku	1 098 648	115 748	982 900				

TH Investeeringute AS võetud Swedbanki investeeringulaenu tagatiseks on hüpoteek ettevõtte kinnistule 3 259 494 EUR.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 967	17 967			11
Võlad töövõtjatele	12	12			
Maksuvõlad	5 466	5 466			5
Saadud ettemaksed	2 685	2 685			
Muud saadud ettemaksed	2 685	2 685			
Teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt saadud ettemaks	12 782	12 782			
Kokku võlad ja ettemaksed	38 912	38 912			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 654	21 654			11
Võlad töövõtjatele	18	18			
Maksuvõlad	5 659	5 659			5
Muud võlad	24 366		24 366		
Intressivõlad	24 366		24 366		
Saadud ettemaksed	2 685	2 685			
Muud saadud ettemaksed	2 685	2 685			
Teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt saadud ettemaks	12 782	12 782			
Kokku võlad ja ettemaksed	67 164	42 798	24 366		

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	17 903	20 712
Võlad ematettevõtjale	64	0
Võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	0	942
Kokku võlad tarnijatele	17 967	21 654

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	1 597 791	1 597 791
Aktsiate arv (tk)	1 597 791	1 597 791
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	417 895	390 909
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	417 895	390 909
Kokku müügitulu	417 895	390 909
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	271 065	252 071
Enda kinnisvara käitus	146 830	138 838
Kokku müügitulu	417 895	390 909

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	807	0	8
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 287	0	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 163	2 773	
Kindlustushüvitised	0	0	
Muud	0	215	
Kokku muud äritulud	13 257	2 988	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-144 959	-136 113
Jooksva remondi kulud	-4 269	-4 086
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-149 228	-140 199

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-1 082	-61
Riiklikud ja kohalikud maksud	-28	-506
Notari ja õigusabikulud	-2 000	-7 124
Vara kindlustuskulud	-3 175	-3 411
Panga teenustasud	-823	-824
Auditeerimiskulud	-1 738	-1 738
Reklaami, marketingu ja hoone kaunistamise kulud	-4 070	0
Konsultatsioonide ja eksperthinnangute kulud	-1 388	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 304	-13 664

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

TH Investeeringute AS-l töötajaid ei ole.

TH Investeeringute AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	-928	-1 197
Ettevõtte tulumaks	-11	-31
Kokku muud ärikulud	-939	-1 228

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	39 681	52 438
Kokku intressikulud	39 681	52 438

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	2 461	1 120
Intressitulud laenudelt	14 120	16 648
Intressitulud hoiustelt	0	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	16 581	17 770

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		64		176 810
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	521 809	12 846	581 527	13 724

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 798		40 020	192 464
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 220	179 661		
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	10 059		50 132	15 910
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 740	193 012		

TH Investeeringute AS ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Saadud/antud laenud ja saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutukursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2014

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA PETROSJAN	Juhatuse liige	18.02.2014
TARVO TEDER	Juhatuse liige	19.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Investeeringute Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud TH Investeeringute Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt TH Investeeringute Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

20.02.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Investeeringute Aktsiaselts (registrikood: 10308934) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	20.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	844 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 485
Kokku	1 087 574
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	12 174
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 075 400
Kokku	1 087 574

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	417895	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	tarvo@phoenixland.ee