

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Thorsten

registrikood: 10891023

tänav a nimi, Rannakuuse tee 10

maja ja korteri number:

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5055284

e-posti aadress: t.uripea@maatehingud.ee

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 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalne põhivara	16
Lisa 10 Kapitalirent	17
Lisa 11 Laenukohustused	18
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	21
Lisa 18 Muud ärikulud	21
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Kontserni peamiseks tegevusalaks on ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine. EMTAK-i kood on 7022. Samuti õigusabiteenuste osutamine, kinnisvarainvesteeringute ja börsil noteerimata aktsiainvesteeringute haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

OÜ Thorsten 2013 aasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 61 261 eurot ja muu äritulu oli 182 009 eurot. Aruandeperioodil kontsernile kuuluvat kinnisvara ei müüdud. Kontsern kandis finantskulu laenude saamiselt pangalt ja seotud juriidiliselt isikult. Emaettevõtte sai finantstulu laenude andmiselt tütarettevõtetele ja teistele isikutele. OÜ Thorsten kontsern lõpetas aruandeaasta 126 210 eurose kasumiga.

Investeeringud

Seisuga 31.12.2013 omab emaettevõtte OÜ Thorsten 10%-list osalust järgmistes äriühingutes:
Metsamaahalduse AS
OÜ Prokom
Osalus Vestman Varahaldus OÜ-s müüdi 2013. aastal.

Emaettevõtte OÜ Thorsten omab 100%-list osalust OÜ-s Piibeleht Varahaldus.

OÜ Piibeleht Varahaldus omab 60% osalust Suurpea Varahaldus OÜ-s ja 50% osalust sidusettevõttes Karukold OÜ. Lisaks omab Thorsten OÜ 30% osalust sidusettevõttes ThorGate Management OÜ.

Personal

OÜ-s Thorsten kontsernis oli 2013 aastal üks töötaja. Kontserni palgakulu koos juhatuse liikmele tasutud tasuga kokku oli 46 885 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014. aastal planeerib kontsern jätkata teenuste osutamist (juhtimisalased ja õigusabi konsultatsioonid) AS Vestman Gruppi kuuluvatele äriühingutele. Samuti planeeritakse realiseerida osa kinnisvarainvesteeringuid.

Thorsten OÜ juhatuse kinnitab, et nii emaettevõtte kui ka tütarettevõtete igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja ettevõtte põhikirjast.

Tulususe suhtarvud (%)	2013	2012
Käibe puhasrentaablus	206,02	76,37
Varade puhasrentaablus (ROA)	1,66	0,44
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	2,33	0,61
Likviidsussuhtarvud		
Maksevõime kordaja	2,74	8,46
Likviidsuskordaja	0,82	0,49
<i>Käibe puhasrentaablus:</i>	<i>Puhaskasum/Müügitulud*100</i>	
<i>Varade puhasrentaablus:</i>	<i>Puhaskasum/Varad*100</i>	

<i>Omakapitali puhasrentaablus:</i>	<i>Puhaskasum/Omakapital*100</i>
<i>Maksevõime kordaja:</i>	<i>Käibevara/Lühiajalised kohustused</i>
<i>Likviidsuskordaja:</i>	<i>Likviidsed varad/Lühiajalised kohustused</i>

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	116 360	36 458	2
Nõuded ja ettemaksed	274 024	541 623	3
Kokku käibevara	390 384	578 081	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	65 626	146 300	6
Finantsinvesteeringud	3 451 364	3 326 232	7
Nõuded ja ettemaksed	756 477	405 823	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 880 000	2 695 409	8
Materiaalne põhivara	79 288	93 727	9
Kokku põhivara	7 232 755	6 667 491	
Kokku varad	7 623 139	7 245 572	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	41 739	31 803	11
Võlad ja ettemaksed	100 488	106 261	12
Kokku lühiajalised kohustused	142 227	138 064	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 483 213	1 144 706	11
Võlad ja ettemaksed	561 257	494 258	12
Eraldised	10 333	0	
Kokku pikaajalised kohustused	2 054 803	1 638 964	
Kokku kohustused	2 197 030	1 777 028	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Ülekurss	7 182	7 182	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 282 147	5 420 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 210	33 542	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 418 351	5 463 842	
Vähemusosalus	7 758	4 702	
Kokku omakapital	5 426 109	5 468 544	
Kokku kohustused ja omakapital	7 623 139	7 245 572	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	61 261	54 618	14
Muud äritulud	182 009	1 291	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 638	-1 231	
Mitmesugused tegevuskulud	-74 402	-59 628	16
Tööjõukulud	-46 885	-37 496	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 530	-11 872	9
Muud ärikulud	-11 034	-613 257	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	97 781	-667 575	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-85 416	-108 347	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	1 111 225	
Intressikulud	-81 128	-60 886	
Muud finantstulud ja -kulud	243 701	-34 152	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	174 938	240 265	
Tulumaks	-45 190	-79 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 748	160 518	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	126 210	33 542	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	3 538	127 463	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	97 781	-667 575	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 530	11 872	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-8	0	
Muud korrigeerimised	-169 922	607 126	
Kokku korrigeerimised	-158 400	618 998	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-126	-6 663	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 343	9 259	
Makstud intressid	-10 986	-8 240	
Makstud ettevõtte tulumaks	-46 120	-73 633	
Kokku rahavood äritegevusest	-119 194	-127 854	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-7 299	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 917	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 500	-2 830	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-11 754	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-300	
Antud laenud	-141 800	-93 700	
Antud laenude tagasimaksed	160 190	122 333	
Laekunud intressid	9 114	5 985	
Laekunud dividendid	1 313	1 500	19
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 224	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 458	13 935	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	388 003	464 494	
Saadud laenude tagasimaksed	-38 056	-30 512	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 809	-35 219	
Makstud dividendid	-173 500	-277 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	170 638	121 763	
Kokku rahavood	79 902	7 844	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 458	28 614	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	79 902	7 844	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	116 360	36 458	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	2 556	7 182	256	5 936 382	-338 352	5 608 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)				33 542	127 463	161 005
Makstud dividendid				-300 000		-300 000
Muud muutused omakapitalis				-216 076	215 591	-485
31.12.2012	2 556	7 182	256	5 453 848	4 702	5 468 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)				126 210	3 538	129 748
Makstud dividendid				-173 500		-173 500
Muud muutused omakapitalis				1 799	-482	1 317
31.12.2013	2 556	7 182	256	5 408 357	7 758	5 426 109

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Thorsten 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ THORSTEN (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Piibeleht Varahaldus ja OÜ Suurpea Varahaldus finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuste kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse äriettevõtte kontseptsiooni.

Äriettevõtte kontseptsiooni puhul vaadeldakse vähemusosanikke kui teisi osalejaid kontserni omakapitalis (s.t tehingud vähemusosanikega on omanike vahelised tehingud, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit). Vahesid ostuhinna ja vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel kajastatakse otse omakapitalis (analoogiliselt omaaktsiate ostul ja müügil tekkinud vahedele) kas omakapitali vähendamise või suurendamisena.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud emaettevõtte Thorsten OÜ konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud õiglases väärtuses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet osas N).

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes.

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid 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 väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

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. Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes "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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. 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

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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 arvestatakse lineaarselt.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	18 543	15 901
Arvelduskontod	97 817	20 557
Kokku raha	116 360	36 458

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 676	7 676		
Ostjatelt laekumata arved	7 676	7 676		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	975	975		4
Muud nõuded	1 043 135	286 658	756 477	
Laenunõuded	951 513	258 524	692 989	
Intressinõuded	91 622	28 134	63 488	
Ettemaksed	1 411	1 411		
Tulevaste perioodide kulud	1 411	1 411		
Ebatõenäoliselt laekuvad muud nõuded	-22 696	-22 696		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 030 501	274 024	756 477	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 991	4 991	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 991	4 991	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 314	3 314	0	
Muud nõuded	937 528	531 705	405 823	
Laenunõuded	881 481	480 716	400 765	
Intressinõuded	56 029	50 971	5 058	
Viitlaekumised	18	18	0	
Ettemaksed	1 613	1 613	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 613	1 613	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	947 446	541 623	405 823	

Ebatõenäoliselt laekuvate muude nõuetena on kajastatud ebatõenäoliselt laekuvad laenu- ja intressinõuded.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		3 598		7 234
Käibemaks	652	3 548	1 196	3 593
Üksikisiku tulumaks		1 303		1 042
Sotsiaalmaks		2 405		1 959
Kohustuslik kogumispension		143		103
Töötuskindlustusmaksed		121		107
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55	31		
Ettemaksukonto jääk	268		2 118	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	975	11 149	3 314	14 038

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10888667	Maatehingute Õigusbüroo OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	80	0
11040787	Piibeleht Varahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11216944	Suurpea Varahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük, arendus	60	60
11167022	Calitar Consult OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük	60	0
11175808	Conmar Consulting OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük	60	0

Thorsten OÜ tütarettevõtte Maatehingute Õigusbüroo OÜ on aruandeaastal likvideeritud.

Suurpea Varahaldus OÜ tütarettevõtte Calitar Consult OÜ ja tema tütarettevõtte Conmar Consulting OÜ on aruandeaastal likvideeritud.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12073493	Thorgate Management OÜ	Eesti	Veebiportaali tegevus	30	30
11199795	Karukold OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Thorgate Management OÜ	146 300	-82 072		64 228
Karukold OÜ	0	-3 344	4 742	1 398
Kokku	146 300	-85 416	4 742	65 626

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2011	4 206 807	293 776	4 500 583
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-890 575	-153 103	-1 043 678
Muud		-130 673	-130 673
31.12.2012	3 316 232	10 000	3 326 232
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2012	3 316 232	10 000	3 326 232
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	135 132		135 132
Muud		-10 000	-10 000
31.12.2013	3 451 364	0	3 451 364
Kajastatud õiglases väärtuses	3 451 364		3 451 364

Aktsiate ja osadena on kajastatud portfelliinvesteeringud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	3 136 849
Ostud ja parendused	2 830
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-444 270
31.12.2012	2 695 409
Ostud ja parendused	4 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	180 091
31.12.2013	2 880 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 279	13 918
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 240	12 878

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses. Juhatuse hinnangul ei ole aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringute väärtus oluliselt muutunud.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2011				
Soetusmaksumus	18 836	49 829	4 475	73 140
Akumuleeritud kulum	-4 477	-28 592	-2 171	-35 240
Jääkmaksumus	14 359	21 237	2 304	37 900
Ostud ja parendused	6 633	60 400	666	67 699
Amortisatsioonikulu	-1 253	-9 801	-818	-11 872
31.12.2012				
Soetusmaksumus	25 469	110 229	5 141	140 839
Akumuleeritud kulum	-5 730	-38 393	-2 989	-47 112
Jääkmaksumus	19 739	71 836	2 152	93 727
Amortisatsioonikulu	-1 502	-9 061	-967	-11 530
Muud muutused		-2 909		-2 909
31.12.2013				
Soetusmaksumus	25 469	106 438	5 141	137 048
Akumuleeritud kulum	-7 232	-46 572	-3 956	-57 760
Jääkmaksumus	18 237	59 866	1 185	79 288

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Masinad ja seadmed	2 917	0
Transpordivahendid	2 917	0
Kokku	2 917	0

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	36 175	5 968	30 207		3,25%	EUR	30.05.2017
Kapitalirendikohustused kokku	36 175	5 968	30 207				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	41 984	5 809	36 175		3,25%	EUR	30.05.2017
Kapitalirendikohustused kokku	41 984	5 809	36 175	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	46 055	55 115
Kokku	46 055	55 115

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud ettevõtetelt	1 314 756	6 391	1 308 365		8%	EUR	2020	
Võlakohustus Eesti Vabariigi ees	61 868	9 899	34 301	17 668	0,6%	EUR	10.04.2021	
Pangalaen	112 153	19 481	92 672		2%+6 kuu EURIBOR	EUR	2015	
Pikaajalised laenud kokku	1 488 777	35 771	1 435 338	17 668				
Kapitalirendikohustused kokku	36 175	5 968	30 207					10
Laenukohustused kokku	1 524 952	41 739	1 465 545	17 668				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud ettevõtetelt	935 547	6 391	929 156	0	8%	EUR	2015	
Võlakohustus Eesti Vabariigi ees	68 265	9 899	34 301	24 065	0,6%	EUR	10.04.2021	
Pangalaen	130 713	9 704	121 009	0	2%+6 kuu EURIBOR	EUR	2015	
Pikaajalised laenud kokku	1 134 525	25 994	1 084 466	24 065				
Kapitalirendikohustused kokku	41 984	5 809	36 175	0				10
Laenukohustused kokku	1 176 509	31 803	1 120 641	24 065				

Võlakohustus Eesti Vabariigi ees on kajastatud bilansis nüüdsväärtuses, arvestades sisemist intressimäära 6%. Võlakohustus Eesti Vabariigi ees nominaalväärtuses seisuga 31.12.2013 on 71 544 € (2012: 81 082 €).

Eesti Vabariigi kasuks on seatud hüpoteek kinnistule bilansilise maksumusega 1 555 200 €.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	57 493	57 493			
Võlad töövõtjatele	2 842	2 842			
Maksuvõlad	11 149	11 149			4
Muud võlad	589 249	27 992	561 257		
Intressivõlad	561 257		561 257		
Dividendivõlad	21 098	21 098			
Muud viitvõlad	6 894	6 894			
Saadud ettemaksed	1 012	1 012			
Muud saadud ettemaksed	1 012	1 012			
Kokku võlad ja ettemaksed	661 745	100 488	561 257		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	57 793	57 793	0		
Võlad töövõtjatele	2 282	2 282	0		
Maksuvõlad	14 038	14 038	0		4
Muud võlad	525 394	31 136	494 258		
Intressivõlad	494 258	0	494 258		
Dividendivõlad	31 136	31 136	0		
Saadud ettemaksed	1 012	1 012	0		
Muud saadud ettemaksed	1 012	1 012	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	600 519	106 261	494 258		

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2556 eurot.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 261	54 618
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 261	54 618
Kokku müügitulu	61 261	54 618
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Joogivee müük	6 000	2 935
Renditulud ja kommunaalteenuste edasimüük	18 510	19 539
Õigusabi teenused	36 751	32 144
Kokku müügitulu	61 261	54 618

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	8	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	180 091	0
Saadud toetused	1 309	1 240
Muud	601	51
Kokku muud äritulud	182 009	1 291

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	8 422	6 126
Elektrienergia	8 422	6 126
Mitmesugused bürookulud	0	5 921
Lähetuskulud	1 496	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 411	7 431
Autokulud	7 362	6 114
Juriidilised kulud	12 983	5 726
Kindlustuskulud	4 116	4 242
Ostetud teenused	11 460	6 727
Kinnistute haldamiskulud	7 641	11 747
Muud	13 511	5 594
Kokku mitmesugused tegevuskulud	74 402	59 628

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	35 105	28 122
Sotsiaalmaksud	11 780	9 374
Kokku tööjõukulud	46 885	37 496
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	444 270
Eraldise kulud	10 333	0
Muud	701	168 987
Kokku muud ärikulud	11 034	613 257

Suurpea Varahaldusel on pooleliolevast kohtuvaidlusest tõenäoline kohustus kanda kulusid summas 10 333 eurot.

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 743	0
Kasum väärtpaberite müügist	16	0
Kasum väärtpaberite ümberhindlusest õiglasele väärtusele	220 047	0
Intressitulud	52 940	11 674
Muud finantstulud, -kulud	-9 662	-11 186
Saadud dividendid	1 313	1 500
Kahjum nõudest loobumisest (laenu-ja intressinõuded)	-22 696	-36 140
Kokku muud finantstulud ja -kulud	243 701	-34 152

TÜ Mahyd-Leti likvideerimisest saadud kahjum (10 000 eurot) on kajastatud real Muud finantstulud, -kulud.

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013
	Nõuded
Sidusettevõtjad	153 512
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 466

2013	Ostud	Antud laenud
Sidusettevõtjad	138	136 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	699	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	15 513	15 390

Nõuded koosnevad:

- intressikohustustest summas 45 100 eurot, vt lisa 3;
- laenukohustustest summas 416 878 eurot, vt lisa 3.

Ostud koosnevad:

- kulude hüvitamine summas 138 eurot;
- väikevahendite ost summas 699 eurot.

Kulud on kajastatud kasumiaruande kirjel Mitmesugused tegevuskulud.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	113 985	32 860
Nõuded ja ettemaksed	271 714	537 643
Kokku käibevara	385 699	570 503
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	82 046	152 577
Finantsinvesteeringud	4 634 977	4 418 638
Nõuded ja ettemaksed	705 812	362 923
Kinnisvarainvesteeringud	400 000	400 000
Materiaalne põhivara	61 051	71 079
Kokku põhivara	5 883 886	5 405 217
Kokku varad	6 269 585	5 975 720
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	25 449	15 513
Võlad ja ettemaksed	45 579	51 922
Kokku lühiajalised kohustused	71 028	67 435
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	684 085	357 184
Võlad ja ettemaksed	96 121	88 960
Kokku pikaajalised kohustused	780 206	446 144
Kokku kohustused	851 234	513 579
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurss	7 182	7 182
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 282 147	5 638 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 210	-186 546
Kokku omakapital	5 418 351	5 462 141
Kokku kohustused ja omakapital	6 269 585	5 975 720

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	47 243	43 921
Muud äritulud	357	357
Mitmesugused tegevuskulud	-68 788	-33 596
Tööjõukulud	-42 961	-32 969
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 028	-9 863
Muud ärikulud	-247	-226 524
Kokku ärikasum (-kahjum)	-74 424	-258 674
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	11 542	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-82 072	-10 107
Intressikulud	-17 194	-13 498
Muud finantstulud ja -kulud	333 548	175 480
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 400	-106 799
Tulumaks	-45 190	-79 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 210	-186 546

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-74 424	-258 674
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 028	236 356
Kokku korrigeerimised	10 028	236 356
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 900	-3 520
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 914	7 851
Makstud intressid	-10 032	-6 968
Makstud ettevõtte tulumaks	-46 120	-73 633
Kokku rahavood äritegevusest	-101 562	-98 588
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-666
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-511
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-300
Antud laenud	-152 535	-122 050
Antud laenude tagasimaksed	160 690	122 330
Laekunud intressid	9 114	14 398
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 743	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19 012	13 201
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	370 000	433 467
Saadud laenude tagasimaksed	-27 017	-20 974
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 808	-35 219
Makstud dividendid	-173 500	-277 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	163 675	100 274
Kokku rahavood	81 125	14 887
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 860	17 973
Raha ja raha ekvivalentide muutus	81 125	14 887
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 985	32 860

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	7 182	256	5 938 693	5 948 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-186 546	-186 546
Makstud dividendid				-300 000	-300 000
31.12.2012	2 556	7 182	256	5 452 147	5 462 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)				126 210	126 210
Makstud dividendid				-170 000	-170 000
31.12.2013	2 556	7 182	256	5 408 357	5 418 351

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2014

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS URIPEA	Juhatuse liige	03.08.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Thorsten osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Thorsten konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 26, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

OÜ Thorsten kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte kajastanud kinnisvarainvesteeringuid summas 2 880 tuhat eurot. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning seega ka võimaliku vara väärtuse muutuse osas seisuga 31. detsember 2013.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Thorsten finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeaudiitori number 373

KL Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tallinnas,

04.08.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	04.08.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 282 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	126 210
Kokku	5 408 357
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 108 357
Kokku	5 408 357

Jaotada dividendideks 300 000 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	42751	90.49%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4492	9.51%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Uripea	36706286017	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5055284
E-posti aadress	t.uripea@maatehingud.ee