

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** TOHERM Investment osaühing

**registrikood:** 11793096

**tänavatalu nimi, Jõe 9**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10151

**telefon:** +46 735333918

**faks:** +46 250594460

**e-posti aadress:** konstantin@adconvent.ee, tore@spubevakning.se

## 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                        | 9  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 10 |
| Lisa 4 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 11 |
| Lisa 6 Muud äritulud               | 11 |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud   | 11 |
| Lisa 8 Muud ärikulud               | 11 |

## Tegevusaruanne

TOHERM Investment osaühing põhitegevuseks on äripindade väljarentimine ja veebikujunduse teenuse osutamine.

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu oli 5533 eurot (2012.a. 31796 eurot) ja puhaskasum 335 eurot (2012.a. 29389 eurot). 2013.majandusaasta lõpu seisuga ettevõttel polnud mingeid võlgu.

2013.majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusid ei arvestatud. TOHERM Investment osaühing juhatusse kuulub üks liige, kellele aruandeperioodil juhatuse liikme tasusid ei ervestatud.

Juhtkonnal on optimistlikud väljavaated ettevõtte tuleviku tegevuse suhtes. 2014.aastal on plaanis tegevusega jätkata ja saavutada vähemalt samasuurt käivet ning teha uusi investeeringuid.

Finantsnäitajad:

$ROE = \text{Puhaskasum} / \text{Omakapital} = 1 \text{ protsent}$

$ROI = \text{Puhaskasum} / \text{Vara} = 1 \text{ protsent}$

$\text{Põhivara käibekordaja} = \text{Netokäive põhivara väljarentimisest} / \text{Põhivara jääkmaksumus} = 38 \text{ protsenti}$

$\text{Vara käibekordaja} = \text{Netokäive} / \text{Vara} = 13 \text{ protsenti}$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013    | 31.12.2012    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevara                                    |               |               |
| Raha                                         | 29 321        | 36 122        |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>29 321</b> | <b>36 122</b> |
| Põhivara                                     |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 136         | 7 237         |
| Materiaalne põhivara                         | 10 237        | 0             |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>14 373</b> | <b>7 237</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>43 694</b> | <b>43 359</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |               |               |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 684         | 2 684         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 268           | 268           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 40 407        | 11 018        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 335           | 29 389        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>43 694</b> | <b>43 359</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>43 694</b> | <b>43 359</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013         | 2012          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 5 533        | 31 796        |
| Muud äritulud                               | 4            | 375           |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -664         | -673          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -3 101       | -3 102        |
| Muud ärikulud                               | -110         | -50           |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>1 662</b> | <b>28 346</b> |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 327       | -42           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>335</b>   | <b>28 304</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>335</b>   | <b>28 304</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013           | 2012          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                |               |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 1 662          | 28 346        |
| Korrigeerimised                                          |                |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 3 101          | 3 102         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>3 101</b>   | <b>3 102</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 0              | 382           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 0              | -3 111        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>4 763</b>   | <b>28 719</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                |               |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -10 237        | 0             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-10 237</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-5 474</b>  | <b>28 719</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 36 122         | 6 360         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-5 474</b>  | <b>28 719</b> |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -1 327         | 1 043         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 29 321         | 36 122        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 684                       | 104                          | 11 182                      | 13 970 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 29 389                      | 29 389 |
| Muutused reservides         |                             | 164                          | -164                        | 0      |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 684                       | 268                          | 40 407                      | 43 359 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 335                         | 335    |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 684                       | 268                          | 40 742                      | 43 694 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

TOHERM Investment osaühing 2013.aasta 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja nõuded ostjate vastu. Raha ja nõudeid ostjatele kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka spot valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasuvad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse kehtivate Euroopa Keskpanka spot valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka spot valuutakursi alusel.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 20% aastas. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majandusliku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (nt remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 5 aastat       |

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

**Kohustuslik reservkapital**

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

**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 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavat netosummalt. 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

**Seotud osapooled**

TOHERM Investments osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|            | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 29 321     | 36 122     |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>31.12.2011</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 15 509   | 15 509  |
| Akumuleeritud kulum    | -5 170   | -5 170  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 10 339   | 10 339  |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -3 102   | -3 102  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2012</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 15 509   | 15 509  |
| Akumuleeritud kulum    | -8 272   | -8 272  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 7 237    | 7 237   |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -3 101   | -3 101  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 15 509   | 15 509  |
| Akumuleeritud kulum    | -11 373  | -11 373 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 4 136    | 4 136   |

|                                                | 2013  | 2012  |
|------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 5 533 | 4 939 |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 684      | 2 684      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013         | 2012          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |               |
| Rootsi                                      | 5 533        | 31 796        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>5 533</b> | <b>31 796</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 533</b> | <b>31 796</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |               |
| Veebikujunduse teenus                       | 0            | 15 338        |
| Äripindade renditeenus                      | 5 533        | 4 939         |
| Tööjõu rent                                 | 0            | 0             |
| Kauba müük                                  | 0            | 11 519        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>5 533</b> | <b>31 796</b> |

## Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

|                               | 2013     | 2012       |
|-------------------------------|----------|------------|
| Kasum valuutakursi muutustest | 4        | 118        |
| Muud                          | 0        | 257        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>    | <b>4</b> | <b>375</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2013       | 2012       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Lähetuskulud                           | 0          | 260        |
| Panga teenustasud                      | 21         | 41         |
| Muud ostetud teenused                  | 643        | 372        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>664</b> | <b>673</b> |

## Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2013       | 2012      |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 110        | 50        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>110</b> | <b>50</b> |

## Juhatuse allkirjad 2013.a. majandusaasta aruandele

TOHERM Investment osaühing juhatus on koostanud 2013.aasta  
Tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuse liige

Nils Tore Hermans



Tallinn, .....2014

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 40 407        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 335           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>40 742</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 40 742        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>40 742</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 5533            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                 | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Nils Tore<br>Hermans | 27.08.1959                                | Koltrastvägen 24,<br>Orsa, Rootsi | 2684 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Telefon         | +46 735333918           |
| Faks            | +46 250594460           |
| E-posti aadress | konstantin@adconvent.ee |
| E-posti aadress | tore@spubevakning.se    |