

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Thorsten

registrikood: 10891023

tänavanimi, maja number: Rannakuuse tee 10

alevik: Haabneeme alevik

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74001

telefon: +372 5055284

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 10 Muud nõuded	17
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 13 Kapitalirent	19
Lisa 14 Laenukohustised	20
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 16 Võlad tarnijatele	21
Lisa 17 Võlad töövõtjatele	21
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 19 Osakapital	22
Lisa 20 Müügitulu	22
Lisa 21 Muud äritulud	23
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	23
Lisa 23 Tööjõukulud	23
Lisa 24 Muud ärikulud	24
Lisa 25 Intressikulud	24
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 27 Tulumaks	24
Lisa 28 Seotud osapooled	24
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Thorsten kanti äriregistrisse 16. septembril 2002. aastal. Ettevõtja peamine tegevusala on ärinõustamine ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK-i kood 70221). Lisaks osutatakse veel õigusabiteenuseid, tegeletakse kinnisvarainvesteeringute ja aktsiainvesteeringute haldamisega.

OÜ-I Thorsten on seisuga 31. detsember 2016 järgmised tütar- ja sidusettevõttjad:

- *OÜ Piibeleht Varahaldus (100% otsene tütarettevõtja)
- *OÜ Karukold (50% kaudne tütarettevõtja)
- *OÜ Suurpea Varahaldus (60% otsene tütarettevõtja)
- *Thorsten US LLC (50% sidusettevõtja)
- *OÜ Thorgate Management (30% sidusettevõtja)

Üldised majandustulemused

2016. aasta müügitulu oli 64 (2015: 75) tuhat eurot, ärikahjum 34 (2015: 66) tuhat eurot. Aruandeaasta lõpetati 219 (2015: 221) tuhande euro suuruse kasumiga tänu finantstegevusele.

Tegevuskeskkonna üldine areng ja mõju finantstulemustele

Teadaolevate võimalike kahjude katmiseks tehakse allahindluseid. Võimaliku kahju määramisel arvestatakse minevikukogemusi ning vastaspoole võimalusi oma kohustuste katmiseks lähiperspektiivis arvestades sealjuures majanduskeskkonna arengutega. Kapitali juhtimisel juhendatakse printsibist tagada ettevõtte usaldusväärsus ja jätkusuutlik areng. Ettevõtte kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali.

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Kinnisvaratooted mõjutavad nii tuleviku linnade väljanägemist kui ka kasutusfunktsioone. Seetõttu kaalume alati lisaks äriilistele aspektidele oma tegevuse laiemat mõju ning püüame saavutada maksimaalse positiivse tulemuse arvestades üldplaneeringu ja elukeskkonna kujundamisega; arhitektuurse lahenduse kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vormiga; ruumiplaneeringuga; ehituskvaliteedi ja kasutuskulude optimeerimisega: meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Sotsiaalse vastutuse raames panustame keskkonnavalikust. Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi – digiallkirja, digitaalset arhiveerimist.

Äritegevuse hooajalisus või majandustegevuse tsüklilisus

Juhtimisalaste ja juriidiliste teenuste osutamine ning üüritud teenimine aruandeaasta jooksul ei ole hooajaline. Müügitulu mõjutab nõudluse ja pakumise vahetust.

Finantsriskid: valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad põhiliselt eurodes, vähesel määral on antud lühiajalisi laene USA dollarites, mistõttu valuutakursi risk on madal. Saadud pikaajaliste laenude, kapitalirentide ning antud laenude intressimäär on seotud Euriboriga. Kuna Euribor on endiselt langustrendis, siis intressimäärade muutumise risk on madal.

Investeeringud

Aruandeperioodil parendati kinnisvaraobjekte ja osteti juurde aktsiaid. Investeeringute kogusumma oli 59 tuhat eurot.

Personal

OÜ Thorsten keskmine töötajate arv 2016. aastal oli 1 (2015: 2), neile arvestatud tasu kokku 19 (2015: 33) tuhat eurot, sealhulgas juhatuse liikmele arvestatud tasu 19 (2015: 15) tuhat eurot.

Finanstsuharvud

	2016	2015
Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused	8,25	8,66
Varade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised koguvarad	0,01	0,01
Põhivarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised põhivarad	0,01	0,01
Käibevarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised käibevarad	0,03	0,06
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvarad	0,38	0,36
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,62	0,56

Varade tootlus (ROA) = puhaskasum /aasta keskmised koguvamad	2,21%	2,60%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum /aasta keskmine omakapital	3,52%	3,55%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017. aastal planeerib OÜ Thorsten jätkata juhtimisalaste ja juriidiliste teenuste osutamist. Lisaks on kavas müüa osa kinnisvarainvesteeringuid.

OÜ Thorsten juhatus kinnitab, et nii ettevõtja igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtunud Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja ettevõtja põhikirjast.

Toomas Uripea / juhatuse liige / allkirjastatud digitaalselt

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	49 542	67 951	2
Nõuded ja ettemaksed	2 646 577	1 997 480	3
Kokku käibevarad	2 696 119	2 065 431	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	239 299	110 085	6
Finantsinvesteeringud	4 312 693	3 919 783	9
Nõuded ja ettemaksed	2 057 123	2 810 357	3
Kinnisvarainvesteeringud	726 280	696 620	11
Materiaalsed põhivarad	72 425	91 685	12
Kokku põhivarad	7 407 820	7 628 530	
Kokku varad	10 103 939	9 693 961	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	149 447	150 021	14
Võlad ja ettemaksed	177 445	88 545	15
Kokku lühiajalised kohustised	326 892	238 566	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 441 679	3 139 209	14
Võlad ja ettemaksed	93 185	93 185	15
Kokku pikaajalised kohustised	3 534 864	3 232 394	
Kokku kohustised	3 861 756	3 470 960	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	19
Ülekurss	7 182	7 182	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 013 007	5 992 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 182	220 839	
Kokku omakapital	6 242 183	6 223 001	
Kokku kohustised ja omakapital	10 103 939	9 693 961	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	63 285	74 567	20
Muud äritulud	697	308	21
Mitmesugused tegevuskulud	-53 888	-76 135	22
Tööjõukulud	-24 680	-43 427	23
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 260	-13 526	12
Muud ärikulud	-9	-8 032	24
Ärikasum (kahjum)	-33 855	-66 245	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	119 842	-725 876	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	9 372	13 787	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	454 194	314 187	
Intressitulud	281 042	232 849	
Intressikulud	-74 374	-28 695	25
Muud finantstulud ja -kulud	-487 039	530 832	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	269 182	270 839	
Tulumaks	-50 000	-50 000	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 182	220 839	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-33 855	-66 245	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 260	13 526	12
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	7 812	24
Kokku korrigeerimised	19 260	21 338	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 793	1 813	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 825	-4 328	
Laekunud intressid	6	7	
Makstud intressid	-73 900	-28 075	
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 750	-38 604	
Kokku rahavood äritegevusest	-132 857	-114 094	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	6 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-29 660	-236 620	11
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 533	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-29 212	-21 608	9
Antud laenud	-137 699	-1 894 944	
Antud laenude tagasimaksed	14 700	164 172	
Laekunud intressid	26 790	21 905	
Laekunud dividendid	770	66	
Muud laekumised investeerimistegevusest	92 099	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-62 212	-1 962 562	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400 000	2 368 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-87 172	-57 527	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-10 932	-35 239	
Makstud dividendid	-125 000	-155 000	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	176 896	2 120 234	
Kokku rahavood	-18 173	43 578	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	67 951	24 360	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 173	43 578	
Valuutakursside muutuste mõju	-236	13	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	49 542	67 951	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	7 182	256	6 192 168	6 202 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	220 839	220 839
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2015	2 556	7 182	256	6 213 007	6 223 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	219 182	219 182
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2016	2 556	7 182	256	6 232 189	6 242 183

Täiendav informatsioon on toodud lisas 19.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Thorsten 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses 1. jaanuaril 2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatusega klassifitseerub OÜ Thorsten konsolideerimisgrupp väikeseks konsolideerimisgrupiks, kellel ei ole konsolideeritud aastaaruande esitamise kohustust. Seega on 2016. aasta kohta OÜ Thorsten esitanud tavalise raamatupidamise aastaaruande ning on korrigeerinud algsaldod nagu need olid varem konsolideeritud aastaaruandes emaeetevõtte konsolideerimata aruannete lisas.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu, finantsinvesteeringuid ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud kulusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtja kaotab selle üle kontrolli. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtja saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses e. lihtsustatud meetodil, kuna nende laekumine on tõenäoline ja/või sisemise intressimäära rakendamine lepingus kehtestatud intressimäära asemel ei ole olulise tähtsusega ja korrigeerimine ei oleks asjakohane.

Raha

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode ja valuutakonto jääke.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ja lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaeetvõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui emaeetvõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või kui emaeetvõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaeetvõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonnast ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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. 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

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja 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 (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseteks põhivaradeks loetakse ettevõtja 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 (ka 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.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikele elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (so kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
transpordivahendid	5 aastat

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise 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.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulutusi. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Pikaajalsed finantskohustised on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui sisemise intressimäära rakendamine kehtestatud intressimäära asemel ei ole olulise tähtsusega ja korrigeerimine ei ole asjakohane, siis võrdub pikaajalise kohustise korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtja moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtjal on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Tingimuslikeks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse bilansivälist arvestust.

Sihtfinantseerimine

Ettevõtja on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna, kui ettevõtja aktsepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatses neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse kasumiaruandes tuluna.

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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes, siis kajastatakse müügitulu laekuva rahasumma nüüdisväärtuses. Diskontomäärana kasutatakse keskmist sarnase tähtajaga turuintressi tehingu sõlmimise päeva seisuga. Vahet saadaoleva tasu ja nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahel kajastatakse intressituluna müügi kajastamise ja tasu laekumise vahelise perioodi jooksul. Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast, välja arvatud juhul, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seisuga 31.12.2016 oli kehtiv maksumäär 20%, tasumisele kuuluv maksumus moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtja, kes on seotud OÜ- ga Thorsten (edaspidi Ettevõtja) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõtjaga, kui see isik:

- (a) on Ettevõtja juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtja tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtja üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtja on seotud teise ettevõtjaga, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtja ja Ettevõtja on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtja on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtja kui isik) poolt kontrollitav ettevõtja ja teine ettevõtja on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtja;
 - (c) teine ettevõtja omab Ettevõtja üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtja on Ettevõtja kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtjad, mille üle Ettevõtja emaettevõtja juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtjad, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtja üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	12 943	6 925
Arvelduskontod	36 599	61 026
Kokku raha	49 542	67 951

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 433	10 433	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	10 433	10 433	0	0	
Muud nõuded	4 688 501	2 631 378	1 736 187	320 936	10
Laenunõuded	4 029 091	2 429 810	1 328 403	270 878	
Intressinõuded	659 410	201 568	407 784	50 058	
Ettemaksed	4 766	4 766	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 176	4 176	0	0	
Muud makstud ettemaksed	590	590	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 703 700	2 646 577	1 736 187	320 936	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 132	6 132	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	6 132	6 132	0	0	
Muud nõuded	4 800 431	1 990 074	2 492 953	317 404	10
Laenunõuded	4 147 598	1 958 193	1 918 527	270 878	
Intressinõuded	652 833	31 881	574 426	46 526	
Ettemaksed	1 274	1 274	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 274	1 274	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 807 837	1 997 480	2 492 953	317 404	

Nõuded ostjatele sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 2 904 (31.12.2015: 2 664) eurot.

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 4 016 548 (31.12.2015: 4 139 444) eurot.

Intressinõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 657 598 (31.12.2015: 651 850) eurot (lisa 28).

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 433	6 132	3
Ostjatelt laekumata arved	7 529	3 468	
Seotud osapooltelt laekumata arved	2 904	2 664	
Kokku nõuded ostjate vastu	10 433	6 132	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	35 551	16 395
Käibemaks	64	3 567
Üksikisiku tulumaks	300	250
Erisoodustuse tulumaks	64	64
Sotsiaalmaks	1 126	956
Kohustuslik kogumispension	47	39
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 152	21 271

Vaata ka lisa 15.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	150 017	30 175	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	89 282	79 910	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	239 299	110 085	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11040787	OÜ Piibeleht Varahaldus	Eesti	kinnisvara haldamine	100	100
11216944	OÜ Suurpea Varahaldus	Eesti	kinnsivara ost- müük, arendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
OÜ Piibeleht Varahaldus	3 156	147 301	150 457
OÜ Suurpea Varahaldus	27 019	-27 459	-440
Kokku tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	30 175	119 842	150 017

Vaata ka lisa 6.

Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2016

-OÜ Piibeleht Varahaldus

*osakapital 2 555 eurot

*kohustuslik reservkapital 256 eurot

*muu reservkapital 510 560 eurot

*jaotamata kasum -362 914 eurot

*omakapital kokku 150 457 eurot, sh investeerija osa omakapitalist 150 457 eurot;

-OÜ Suurpea Varahaldus

*osakapital 2 555 eurot

*kohustuslik reservkapital 256 eurot

*muu reservkapital 300 000 eurot

*jaotamata kasum -303 544 eurot

*omakapital kokku -733 eurot, sh investeerija osa omakapitalist -440 eurot;

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12073493	OÜ Thorgate Management	Eesti	veebiportaalide tegevus	30	30
46-4846767	JV SOL LLC	Ameerika Ühendriigid	kinnisvara ost- müük	50	0
0400742798	LLC Thorsten US	Ameerika Ühendriigid	kinnisvara ost- müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
OÜ Thorgate Management	79 705	9 577	0	89 282
JV SOL LLC	205	0	-205	0
LLC Thorsten US	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	79 910	9 577	-205	89 282

Vaata ka lisa 6.

OÜ Thorgate Management omakapital seisuga 31.12.2016:

*osakapital 4 500 eurot

*ülekurss 209 500 eurot

*muu reservkapital 103 755 eurot

*jaotamata kasum -20 150

*omakapital kokku 297 605 eurot, sh investeerija osa omakapitalist 89 282 eurot.

JV SOL LLC ja LLC Thorsten US kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, kusjuures LLC Thorsten US soetusmaksumus on null eurot.

JV SOL on likvideeritud 15. augustil 2016.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	3 584 054	3 584 054
Soetamine	21 608	21 608
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	314 121	314 121
31.12.2015	3 919 783	3 919 783
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	3 919 783	3 919 783
Soetamine	29 212	29 212
Müük müügihinnas või lunastamine	-92 099	-92 099
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	455 797	455 797
31.12.2016	4 312 693	4 312 693

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud 10%- lised osalused Metsamaahalduse AS-s, OÜ-s Prokom, AS-s Vestman Mets, AS-s Vestman Forest Fund ning SIA- s Vestman Latvija ja 500 Apple Inc aktsiat.

OÜ-le Thorsten kuuluvad Metsamaahalduse AS 151 lihtaktsiat on finantstagatistena panditud AS Swedbank kasuks Metsamaahalduse AS enda pangalaenu tagatiseks.

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	4 029 091	2 429 810	1 328 403	270 878				3
Residentist juriidilistele isikutele	2 992 418	2 357 500	634 918	0	7,47%	euro	31.12.2020	
Mitteresidentist juriidilistele isikutele	753 252	59 767	693 485	0	4,63%	euro, USD	31.12.2018	
Residentist eraisikutele	283 421	12 543	0	270 878	1,60%	euro	31.12.2023	
Intressinõuded	659 410	201 568	407 784	50 058				3
Residentist juriidilistele isikutele	235 470	185 103	50 367	0			31.12.2020	
Mitteresidentist juriidilistele isikutele	372 082	14 665	357 417	0			31.12.2018	
Residentist eraisikutele	51 858	1 800	0	50 058			31.12.2023	
Kokku muud nõuded	4 688 501	2 631 378	1 736 187	320 936				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	4 147 598	1 958 193	1 918 527	270 878				3
Residentist juriidilistele isikutele	3 121 214	1 919 728	1 201 486	0	8,00%	euro	31.12.2020	
Mitteresidentist juriidilistele isikutele	747 352	30 311	717 041	0	8,31%	euro, USD	31.12.2018	
Residentist eraisikutele	279 032	8 154	0	270 878	1,50%	euro	31.12.2023	
Intressinõuded	652 833	31 881	574 426	46 526				3
Residentist juriidilistele isikutele	276 960	25 554	251 406	0			31.12.2020	
Mitteresidentist juriidilistele isikutele	328 366	5 346	323 020	0			31.12.2018	
Residentist eraisikutele	47 507	981	0	46 526			31.12.2023	
Kokku muud nõuded	4 800 431	1 990 074	2 492 953	317 404				

Laenu nõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 4 016 548 (31.12.2015: 4 139 444) eurot.

Intressinõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 657 598 (31.12.2015: 651 850) eurot (lisa 28).

Laenuõuded seisuga 31.12.2016 summas 400 000 eurot on tagatud tütarettevõtja omandis olevatele kinnistutele seatud ühishüpoteegiga summas 600 000 eurot. Seisuga 31.12.2015 olid laenuõuded samale tütarettevõtjale 636 686 eurot ja intressinõuded 222 198 eurot. 2016. aastal hinnati alla laenuõuded tütarettevõtja vastu summas 243 406 eurot ja intressinõuded summas 248 245 eurot (lisad 26,28).

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	696 620
Ostud ja parendused	29 660
31.12.2016	726 280

	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 200	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 224	

2015. aastal teeniti renditulu 6 960 eurot ning haldamiskulud olid 11 048 eurot.

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2016 215 000 (31.12.2015: 215 000) eurot.

Pangalaenude tagatiseks antud kinnisvarainvesteeringutele bilansiline väärtus on seisuga 31.12.2016 455 814 (31.12.2015: 606 157) eurot (lisa 14).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel seisuga 31.12.2016 on aluseks ettevõtja juhtkonna hinnangud ja arvutused.

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	128 400	128 400	128 400
Akumuleeritud kulum	-36 715	-36 715	-36 715
Jääkmaksumus	91 685	91 685	91 685
Amortisatsioonikulu	-19 260	-19 260	-19 260
31.12.2016			
Soetusmaksumus	128 400	128 400	128 400
Akumuleeritud kulum	-55 975	-55 975	-55 975
Jääkmaksumus	72 425	72 425	72 425

Transpordivahendid jääkväärtuses 72 425 eurot on aruandeperioodi lõpus kapitalirendil (lisa 13).

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahendite liising	52 036	22 487	29 549	2,42%	euro	30.07.2020	
Kapitalirendikohustised kokku	52 036	22 487	29 549				14

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Transpordivahendite liising	62 968	10 932	52 036	2,50%	euro	30.07.2020	
Kapitalirendikohustised kokku	62 968	10 932	52 036				14

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	72 425	91 685
Kokku	72 425	91 685

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 140 466	61 460	245 840	1 833 166	1,30%+ 3 kuu EURIBOR	euro	31.12.2023	
Pangalaenud	1 398 624	65 500	1 333 124	0	3,60%	euro	22.12.2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 539 090	126 960	1 578 964	1 833 166				
Kapitalirendikohustised kokku	52 036	22 487	29 549					13
Laenukohustised kokku	3 591 126	149 447	1 608 513	1 833 166				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 795 806	50 580	202 320	1 542 906	1,30%+ 3 kuu EURIBOR	euro	31.12.2023	
Pangalaenud	1 430 456	88 509	1 341 947	0	3,59%	euro	29.10.2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 226 262	139 089	1 544 267	1 542 906				
Kapitalirendikohustised kokku	62 968	10 932	52 036					13
Laenukohustised kokku	3 289 230	150 021	1 596 303	1 542 906				

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnisvarainvesteeringute grupis olevatele varadele summas 455 814 (31.12.2015: 606 157) eurot (lisa 11).

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 491	7 491	0	16
Võlad töövõtjatele	3 899	3 899	0	17
Maksuvõlad	37 152	37 152	0	5
Muud võlad	222 088	128 903	93 185	
Intressivõlad	98 490	5 305	93 185	
Dividendivõlad	123 598	123 598	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	270 630	177 445	93 185	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 204	10 204	0	16
Võlad töövõtjatele	3 642	3 642	0	17
Maksuvõlad	21 271	21 271	0	5
Muud võlad	146 613	53 428	93 185	
Intressivõlad	98 015	4 830	93 185	
Dividendivõlad	48 598	48 598	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 730	88 545	93 185	

Lisa 16 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 643	6 292	
Võlad seotud osapooltele	4 848	3 912	28
Kokku võlad tarnijatele	7 491	10 204	15

Lisa 17 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 546	1 289	
Puhkusetasude kohustis	2 353	2 353	
Kokku võlad töövõtjatele	3 899	3 642	15

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 246 438	1 242 601
Kokku tingimuslikud kohustised	1 246 438	1 242 601

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2017. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016. a. Ettevõtja jaotamata kasum 31.12.2016 seisuga moodustas 6 232 189 (31.12.2015: 6 213 007) eurot. Seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 4 985 751 (31.12.2015: 4 970 406 eurot).

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eurot. OÜ Thorsten omanikuks on residendist eraisik. 2016. aastal kuulutati välja dividende 200 000 eurot, maksti 125 000 eurot.		

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	63 285	74 567	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	63 285	74 567	
Kokku müügitulu	63 285	74 567	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Juriidiline ja mu äriline nõustamine	56 085	67 428	
Renditulud	7 200	6 960	11
Muu müük	0	179	
Kokku müügitulu	63 285	74 567	

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Tulu sihtfinantseerimisest	447	308	
Rendi- ja üüritulu	250	0	
Kokku muud äritulud	697	308	

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	1 726	5 983
Lähetuskulud	0	3 553
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 991	4 133
Juriidilised teenused	10 171	10 727
Raamatupidamise ja audititeenused	8 564	6 310
Konsultatsiooniteenused	6 000	6 594
Reklaami ning esindus- ja vastuvõtukulud	5 211	8 381
Kulud transpordile	4 207	6 275
Kulud kindlustustele	3 796	4 012
Kinnistute haldamiskulud	8 224	11 048
Muud	1 998	9 119
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 888	76 135

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	18 556	32 549
Sotsiaalmaksud	6 124	10 878
Kokku tööjõukulud	24 680	43 427
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	7 812
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	29
Kingitused	0	187
Muud	0	4
Kokku muud ärikulud	9	8 032

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	72 950	27 439
Intressikulu kapitalirendilt	1 424	1 256
Kokku intressikulud	74 374	28 695

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	4 612	6 453	
Kasum (kahjum) laenuõuete ümberhindlusest	-243 406	341 653	10,28
Kasum (kahjum) intressinõuete ümberhindlusest	-248 245	182 726	10,28
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-487 039	530 832	

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	50 000	200 000	50 000
Eesti	200 000	50 000	200 000	50 000
Kokku	200 000	50 000	200 000	50 000

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Thorsten
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	823 133	1 848	1 259 484	912
Sidusettevõtjad	259 768	0	244 183	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 594 149	3 000	3 290 291	3 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
OÜ Suurpea Varahaldus	6 720	0	4%	euro	30.06.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
SA Lastestaadioni Jäähall	23 000	14 699	8%	euro	31.12.2016
OÜ Prokom	2 000	0	8%	euro	31.12.2018
SIA Vestman Latvija	4 000	0	4%	euro	31.12.2018
OÜ EJHL Kinnisvara	97 590	0	8%	euro	31.12.2016

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
OÜ Suurpea Varahaldus	4 200	0	8%	euro	31.12.2018
OÜ Piibeleht Varahaldus	12 500	39 000	8%	euro	31.12.2018
Sidusettevõtjad					
LLC Thorsten US	26 943	0	12%	USD	31.12.2017
LLC JV SOL	2 766	0	12%	USD	31.12.2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
SA Lastestaadioni Jäähall	1 817 000	2 890	8%	euro	05.10.2016
OÜ Prokom	14 800	12 666	8%	euro	31.12.2018
SIA Vestman Latvija	8 100	0	8%	euro	31.12.2018
Metsamaahalduse AS	0	105 616	8%	euro	31.03.2019

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	9 900	6 000	10 653	12 000
Sidusettevõtjad	0	8 680	500	5 250
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	14 640	0	14 640

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	18 556	15 464

Nõuetes tütarettevõtjatele sisalduvad:

nõuded ostjatele (lisa 3,4) 31.12.2016: 600 (31.12.2015: 600) eurot;

laenunõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 800 000 (31.12.2015: 1 036 686) eurot;

intressinõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 22 533 (31.12.2015: 222 198) eurot;

Nõuetes sidusettevõtjatele sisalduvad:

nõuded ostjatele (lisa 3,4) 31.12.2016: 840 (31.12.2015: 600) eurot;

laenunõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 209 767 (31.12.2015: 207 867) eurot;

intressinõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 49 161 (31.12.2015: 35 716) eurot;

Nõuetes tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ning olulise osalusega eraisikust omanikele ning nende valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtjatele sisalduvad

nõuded ostjatele (lisa 3,4) 31.12.2016: 1 464 (31.12.2015: 1 464) eurot;

laenunõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 3 006 781 (31.12.2015: 2 894 891) eurot;

intressinõuded (lisa 3,10) 31.12.2016: 585 904 (31.12.2015: 393 936) eurot.

Kohustistes tütarettevõtjatele sisalduvad võlad tarnijatele (lisa 16) 31.12.2016: 1 848 (31.12.2015: 912) eurot;

Kohustistes tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ning olulise osalusega eraisikust omanikele ning nende valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtjatele sisalduvad võlad tarnijatele (lisa 16) 31.12.2016: 3 000 (31.12.2015: 3 000) eurot;

Ostud seotud osapooltelt on kajastatud kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud", välja arvatud ost summas 1 533 eurot 2015. aastal, mis on tütarettevõtja ost.

Müügid seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruande kirjel "Müügitulu", välja arvatud müügid summas 6 000 eurot 2015. aastal, mis on põhivara müük.

2016. aastal hinnati alla laenunõuded OÜ Suurpea Varahaldus vastu summas 243 406 eurot ja intressinõuded summas 248 245 eurot. (2015. aastal tühistati varem allahinnatud laenunõue OÜ Piibeleht Varahaldus vastu summas 341 653 eurot ja intressinõue summas 182 726 eurot (lisa 26) ning tütarettevõtja reservi kanti laenunõue summas 246 153 eurot ja intressinõue summas 264 407 eurot.

2016. aastal anti üle laenunõuded SA Lastestaadioni Jäähall vastu OÜ-le EJHL Kinnisvara summas 1 822 410 eurot ja intressinõuded summas 34 465 eurot.

2015. aastal anti üle laenunõuded LLC JV SOL vastu LLC-le Thorsten US summas 31 132 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS URIPEA	Juhatuse liige	30.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Thorsten osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Thorsten (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Thorsten finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Osaühingu bilansikirjel „Nõuded ja ettemaksed“, on muuhulgas kajastatud laenu- ja intressinõuded Vestman Latvia SIA vastu summas 1 051 tuhat eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat informatsiooni nimetatud nõuete laekumise tõenäosuse ja tagatiste osas. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik saada piisavat kindlust nimetatud nõuete võimaliku allahindluse vajaduse osas seisuga 31. detsember 2016.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, nimetada muud aastaaruande osad, kui neid on, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses muud aru anda, välja arvatud alljärgnev:

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ võib võimaliku nõuete allahindluse vajaduse korral olla mõju ka tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

30.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Thorsten (registrikood: 10891023) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 013 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 182
Kokku	6 232 189
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 032 189
Kokku	6 232 189

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 013 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	219 182
Kokku	6 232 189
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 032 189
Kokku	6 232 189

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	56085	88.62%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7200	11.38%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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