

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 24.11.2016

aruandeaasta lõpp: 23.11.2017

ärinimi: Threshold OÜ

registrikood: 14157484

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 110-44

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

e-posti aadress: ken.aavik@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Võlad tarnijatele	9
Lisa 8 Muud võlad	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on elamukinnisvara investeeeringud, üürimine ja haldus.

Threshold OÜ kinnisvara portfelli koostamisel lähtutakse eelkõige objekti asukohast, üüritootlusest ning likviidsusest.

2017.aastal püsisid elamukinnisvara turul keskmised üürihinnad samal tasemel võrreldes 2016. aastaga

Seejuures Threshold OÜ portfelli keskmine üüritootlus ületas Tallinna turu keskmist(5,5%). Korterite hinnad seejuures tõusid Tallinnas keskmiselt eeltoodud perioodide võrdluses 7,6%.

2018.aastal on oodata euroala madalate intressimäärade pöördumist tõusule, mis pärsib tõenäoliselt elamukinnisvaraga tehtavate tehingute kogu hulka ning piirab üldist turu hinnatõusu. Paranenud majanduskasv, väga kõrge majanduskindlus ning madal töötus Eestis lubavad eeldada ettevõtte geograafilises tegevuspiirkonnas kinnisvara tootlusmäärade püsimist samal tasemel.

Ettevõtte jätkab portfelli investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse objektidesse investeerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	23.11.2017	24.11.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	77 074	0
Nõuded ja ettemaksed	11 550	0
Kokku käibevarad	88 624	0
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	131 263	0
Kokku põhivarad	131 263	0
Kokku varad	219 887	0
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	48 967	0
Võlad ja ettemaksed	1 029	0
Kokku lühiajalised kohustised	49 996	0
Kokku kohustised	49 996	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Sissemaksmata osakapital	-2 556	-2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 891	0
Kokku omakapital	169 891	0
Kokku kohustised ja omakapital	219 887	0

Kasumiaruanne

(eurodes)

	24.11.2016 - 23.11.2017
Müügitulu	4 511
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 729
Brutokasum (-kahjum)	2 782
Üldhalduskulud	-193
Muud äritulud	167 941
Ärikasum (kahjum)	170 530
Intressitulud	11
Intressikulud	-650
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 891

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Threshold OÜ raamatupidamise aastaaruanne perioodil 24.11.2016 kuni 23.11.2017 on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Väheoluliste vigade avastamisel ei korrigeerita tagasiulatuvalt eelneva perioodi võrdlusandmeid vaid kajastatakse vea mõju jooksva aasta aruannetes.

Olulise vea avastamisel korrigeeritakse tagasiulatuvalt eelmise perioodi võrdlusandmeid. Väga ränga vea korral võib üldkoosolek eelmise aruande tagasi kutsuda ja koostatakse uus aruanne.

Raha

Rahaks loetakse rahavoogude aruandes kassas ja pangakontodel olevat raha ja lühiajalisi kuni 3 kuulise lunastustähtajaga pangadeposiite. Rahavood äritegevusest on koostatud kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 23. november 2017 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjate tasumata arved ja muud nõuded on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks, kui:

nõuete maksetähtaeg on ületatud 180 päeva või kliendi kohta on saadud informatsiooni tema likvideerimise või pankrotimenetluse algatamise kohta.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Lõpetamatava valmistoodangu puhul on tootmise üldkulusid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel Müüdnud toodete kulu.

Varud on alla hinnatud juhul kui:

Varude füüsilise inventuuri käigus on tuvastatud, et varud on riknenud või nende füüsiline seisund on halvenenud, sarnaste varuobjektide turuhind on langenud või

varusid pole viimase aasta või pikema perioodi jooksul suudetud oluliselt müüa ega kasutada.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 319 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse

need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Masinad ja seadmed 10 - 45% 2 -10 aastat

Muu materiaalne põhivara 10 - 50% 2 -10 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, 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.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum

kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära ning arvestatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi

kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale

tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Tütar- ja sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Aktiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel

puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	23.11.2017
Arvelduskonto pangas	77 074
Kokku raha	77 074

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	23.11.2017	12 kuu jooksul
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 550	11 550

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
Ostud ja parendused	132 316	132 316
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	132 316	132 316
Amortisatsioonikulu	-1 053	-1 053
23.11.2017		
Soetusmaksumus	132 316	132 316
Akumuleeritud kulum	-1 053	-1 053
Jääkmaksumus	131 263	131 263

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	23.11.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud	48 967	48 967		
Lühiajalised laenud kokku	48 967	48 967		
Laenukohustised kokku	48 967	48 967		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	23.11.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14	14
Muud võlad	115	115
Muud viitvõlad	115	115
Saadud ettemaksed	900	900
Muud saadud ettemaksed	900	900
Kokku võlad ja ettemaksed	1 029	1 029

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	23.11.2017
EVK	14
Kokku võlad tarnijatele	14

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	23.11.2017	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	115	115
Kokku muud võlad	115	115

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei teinud aruandeperioodil kulutusi tööjõule.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	23.11.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 200	27 650

24.11.2016 - 23.11.2017	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Omanik	4 200	9 630
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Ettevõtjad		27 650

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäevajärgsed sündmused ei ole mõjutanud 2017.a. majandustulemusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

Threshold OÜ (registrikood: 14157484) 24.11.2016 - 23.11.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEN AAVIK	Juhatuse liige	23.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	23.11.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 891
Kokku	169 891

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4511	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ken.aavik@gmail.com