

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tohu Arendus OÜ

registrikood: 11902763

tänavanimi: Tartu mnt 14

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 51979266

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tohu Arendus OÜ (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 03.03.2010. Osaühingu osakapital on 3000 eurot.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101).

Aruandeaasta olulisemaks investeeringuks oli Tohu tn. korteriomandi soetamine ja ehitamine edasimüügiks.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2017. aastal tasu ei makstud.

Osaühingu tegevuskeskkonna üldine areng 2017. aastal oli positiivne.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga.

	2017	2016
Müügitulu	633 343	1 867 673
Tulu kasv	-66,09%	18,36%
Puhaskasum	141 991	297 240
Kasumi kasv	-52,23%	55,24%
Puhasrentaablus	22,42%	15,91%
ROA	18,83%	24,38%
ROE	48,21%	26,21%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017 – puhaskasum 2016) / puhaskasum 2016 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 367	216 723	2
Nõuded ja ettemaksed	39 054	33 531	3
Varud	674 616	968 681	5
Kokku käibevarad	754 037	1 218 935	
Kokku varad	754 037	1 218 935	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	981 727	6
Võlad ja ettemaksed	57 816	64 705	7
Kokku lühiajalised kohustised	57 816	1 046 432	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	401 727	20 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	401 727	20 000	
Kokku kohustised	459 543	1 066 432	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 503	-147 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 991	297 240	
Kokku omakapital	294 494	152 503	
Kokku kohustised ja omakapital	754 037	1 218 935	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	633 343	1 867 673	9
Muud äritulud	1 952	0	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-294 064	-1 245 018	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 067	-247 953	10
Mitmesugused tegevuskulud	-40 727	-40 714	11
Muud ärikulud	-1 437	-11 257	
Ärikasum (kahjum)	189 000	322 731	
Intressikulud	-48 027	-26 496	
Muud finantstulud ja -kulud	1 018	1 005	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 991	297 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 991	297 240	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tohu Arendus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Tohu Arendus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete (näiteks nõuded ostjate vastu) korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega miinus võimalikud allahindlused. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga konkreetse kliendi kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summa nüüdisväärtusele.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetsetl iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varudena kajastatakse korterid edasimüümiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg

on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2016.a on kehtiv tulumaksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on: osanikettevõtted ning selle omanikud, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	2 684	2 684
Arvelduskontod	37 683	214 039
Kokku raha	40 367	216 723

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 007	3 007	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 007	3 007	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 884	4 884	0	0	4
Muud nõuded	26 843	26 843	0	0	12
Laenunõuded	20 000	20 000	0	0	
Intressinõuded	6 843	6 843	0	0	
Ettemaksed	4 320	4 320	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 320	4 320	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 054	39 054	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 914	2 914	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 914	2 914	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Muud nõuded	25 843	25 843	0	0	12
Laenunõuded	20 000	20 000	0	0	
Intressinõuded	5 843	5 843	0	0	
Ettemaksed	4 774	4 774	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	454	454	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 320	4 320	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 531	33 531	0	0	

Antud laenudel seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on arvestatud 5% intressi (act/360 meetodil), mis kuulub tasumisele koos laenu põhiosaga. Kõigi antud laenude alusvaluutaks on EUR. Laenunõuded on antud tähtajatult.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 573	0	0	24 100
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	8
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 194	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	2 117		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 884	0	0	24 108

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	674 616	968 681
Valmistoodang	674 616	968 681
Kokku varud	674 616	968 681

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 a. varude allahindamise vajadus puudus.

Varudena kajastatakse ehitatud kortereid edasimüügiks.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Nobili Kinnisvara OÜ	126 692	0	126 692	0	8%	EUR	tähtajatu	12
Siniorul OÜ	130 613	0	130 613	0	8%	EUR	tähtajatu	12
Skaane Property B.V (endine Nordic Property Holding B.V)	72 246	0	72 246	0	5%	EUR	tähtajatu	12
Balisia Property B.V (endine Skandynavia Property B.V)	72 176	0	72 176	0	5%	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	401 727	0	401 727	0				
Laenukohustised kokku	401 727	0	401 727	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Baltic Holding LTD	20 000	0	20 000	0	5%	EUR	tähtajatu	12
Nobili Kinnisvara OÜ	176 677	176 677	0	0	0%, 8% alates 01.01.2017	EUR	tähtajatu	12
Siniorul OÜ	182 159	182 159	0	0	0%, 8% alates 01.01.2017	EUR	tähtajatu	12
Nordic Property Holding B.V	311 529	311 529	0	0	0%, 5% alates 01.01.2017	EUR	tähtajatu	12
Skandynavia Property B.V	311 362	311 362	0	0	0%, 5% alates 01.01.2017	EUR	tähtajatu	12
Pikaajalised laenud kokku	1 001 727	981 727	20 000	0				
Laenukohustised kokku	1 001 727	981 727	20 000	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 231	5 231	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	4
Muud võlad	52 583	52 583	0	0	
Intressivõlad	52 583	52 583	0	0	
Saadud ettemaksed	2	2	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2	2	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 816	57 816	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 751	27 751	0	0	
Maksuvõlad	24 108	24 108	0	0	4
Muud võlad	4 556	4 556	0	0	
Intressivõlad	4 556	4 556	0	0	
Saadud ettemaksed	8 290	8 290	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	8 250	8 250	0	0	
Muud saadud ettemaksed	40	40	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 705	64 705	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4
Seisuga 31.12.2017 (samuti 31.12.2016) koosneb ettevõtte osakapital 4 osast nimiväärtustega 1013, 1012, 495 ja 480 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustas 291 494 (seisuga 31.12.2016 kahjum 149 503) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud võimalus jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 233 195 (31.12.2016 seisuga 119 602) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 58 299 (31.12.2016 seisuga 29 901) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	633 343	1 867 673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	633 343	1 867 673
Kokku müügitulu	633 343	1 867 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	630 000	1 862 542
Kommunaalteenuste vahendamine	3 343	5 131
Kokku müügitulu	633 343	1 867 673

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-110 067	-108 809
Korterite omahind	0	-139 144
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 067	-247 953

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-40 727	-40 714
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-40 727	-40 714

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	401 727	0	981 965
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 163	0	26 163	1 182

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Nobili Kinnisvara OÜ	0	-49 985
Siniorul OÜ	0	-51 546
Skaane Property B.V (endine Nordic Property Holding B.V)	0	-239 283
Balisia Propert B.V (endine Skandynavia Property B.V)	0	-239 185

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Nobili Kinnisvara OÜ	176 677	0
Siniorul OÜ	182 159	0
Nordic Property Holding B.V	311 529	0
Skandynavia Property B.V	311 362	0

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	7 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 674	50 366

Seotud osapooltega oli 2017 aastal intressitulu 1 000 eurot, 2016 aastal oli intressitulu samuti 1 000 eurot.

2016. aastal konverteeriti juriidilisest isikust omanike ülekursi välja, laenudeks.

Laenude tähtjaks 12 kuud laenuandja vastavast tagasimakseavaldusest.

2016.a. intressimäär 0% aastas, alates 01. jaanuarist 2017.a. intressimäär 5% ja 8% aastas (vt. lisa 6).

2017. aastal maksti tagasi seotud osapoolte laenukohustised summas 600 000 eurot, ilma intressideta.

2017. aastal toimus osanikes nimemuutus.

Nordic Property Holding B.V uus nimi on Skaane Property B.V.

Skandynavia Property B.V uus nimi on Balisia Preoperty B.V.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Tohu Arendus OÜ (registrikood: 11902763) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	29.06.2018
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	149 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 991
Kokku	291 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	291 494
Kokku	291 494

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	630000	99.47%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3343	0.53%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51979266
E-posti aadress	info@colonna.ee