

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: INTH Vara OÜ

registrikood: 11638912

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: marko.baars@gmail.com

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	8
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	12
Lisa 15 Intressitulud	12
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Tulumaks	12
Lisa 18 Seotud osapooled	12
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

INTH Vara OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2018. aastal alustati kinnisvaraarendusega Lätis. Asutati kaks tütarettevõtet, osteti sinna esimene kinnistu.

Aruandes on tütarettevõtted kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Müügitulu 2018. aastal ei olnud, äritulu saadi oma kinnistutelt raieõiguse müügilt ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Töötjaid ei olnud, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2019. aastal planeeritakse arendustegevusega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 707	5 538	2
Nõuded ja ettemaksed	499 794	627 181	3
Kokku käibevarad	506 501	632 719	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	432 578	0	5,6
Kinnisvarainvesteeringud	167 564	119 136	7
Kokku põhivarad	600 142	119 136	
Kokku varad	1 106 643	751 855	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	913 064	562 064	8
Võlad ja ettemaksed	1 841	14 563	9
Kokku lühiajalised kohustised	914 905	576 627	
Kokku kohustised	914 905	576 627	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156 206	246 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 720	-74 043	
Kokku omakapital	191 738	175 228	
Kokku kohustised ja omakapital	1 106 643	751 855	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	0	80	
Muud äritulud	50 450	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 613	-15	12
Mitmesugused tegevuskulud	-20 493	-5 018	13
Ärikasum (kahjum)	23 344	-4 953	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	80 978	0	14
Intressitulud	21 057	14 050	15
Intressikulud	-88 606	-81 080	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 773	-71 983	
Tulumaks	-4 053	-2 060	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 720	-74 043	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ INTH Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediiti), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üliilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

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

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

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

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse igal bilansipäeval nende õiglasel väärtusel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Sellistelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse

õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakonto	6 701	5 529
Kassa	6	9
Kokku raha	6 707	5 538

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 500	1 500	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	878	878	4
Muud nõuded	497 416	497 416	
Laenunõuded	476 359	476 359	18
Intressinõuded	21 057	21 057	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 794	499 794	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	260 000	260 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	4
Muud nõuded	367 173	367 173	
Laenunõuded	353 122	353 122	18
Intressinõuded	14 051	14 051	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	627 181	627 181	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	878	0	0	13
Ettemaksukonto jääk	0		8	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	878		8	13

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	432 578	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	432 578	0

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
40203123333	Laba maja centra SIA	Läti	kinnisvaraarendus	0	100
40203175195	Purvciems Residence SIA	Läti	kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Laba maja centra SIA	0	2 800	81 295	346 000	430 095
Purvciems Residence SIA	0	2 800	-317	0	2 483
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	5 600	80 978	346 000	432 578

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Laba maja centra SIA	100	12.01.2018	2 800
Purvciems Residence SIA	100	03.10.2018	2 800

Laba maja centra SIA osakapitali on 2018. aastal lisaks asutamisele (2 800 eurot) tehtud sissemakseid (suurendatud osakapitali) 346 000 euro väärtuses.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	119 136
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	48 428
31.12.2018	167 564

	2018	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 489	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	508 064	508 064			15%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud	125 000	125 000			12%	EUR	22.05.2019
Lühiajalised laenud	280 000	280 000			12%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	913 064	913 064					
Laenukohustised kokku	913 064	913 064					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	380 000	380 000			15%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud	182 064	182 064				EUR	31.05.2018
Lühiajalised laenud kokku	562 064	562 064					
Laenukohustised kokku	562 064	562 064					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	1 841	1 841	
Intressivõlad	1 841	1 841	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 841	1 841	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	13	13	4
Muud võlad	14 550	14 550	
Muud viitvõlad	14 550	14 550	18
Kokku võlad ja ettemaksed	14 563	14 563	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2017 oli jaotamata kasum 172 416 eurot ja omakapital 175 228 eurot. Sh kohustuslik reservkapital 256 eurot. Seisuga 31.12.2018 oli jaotamata kasum 188 926 eurot ja omakapital 191 738 eurot. Sh kohustuslik reservkapital 256 eurot.		

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	48 428	0	7
Raieõiguse müük	2 022	0	
Kokku muud äritulud	50 450	0	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi- ja turunduskulud	3 735	0
Muud	2 878	15
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 613	15

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	87	194
Juriidilised kulud, notaritasud	191	4 007
Lepingutasud	9 384	0
Üldhaldusteenus	10 400	0
Muud	431	817
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 493	5 018

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	80 978	0	
kapitaliosaluse kasum	80 978	0	6
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	80 978	0	

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	21 057	14 050	18
Kokku intressitulud	21 057	14 050	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	88 606	81 080
Kokku intressikulud	88 606	81 080

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	16 210	4 053	8 240	2 060
Eesti	16 210	4 053	8 240	2 060
Kokku	16 210	4 053	8 240	2 060

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	498 916	178 064	627 172	196 614

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikega seotud ettevõtted	635 190	510 453	10 000	14 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikega seotud ettevõtted	810 702	762 780	190 100	49 341

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 486	0	0	80

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	151 141	137 933
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	37 785	34 483
Kokku tingimuslikud kohustised	188 926	172 416

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2018.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

INTH Vara OÜ (registrikood: 11638912) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	21.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	156 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 720
Kokku	188 926
Jaotamine	
Kokku	188 926

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko.baars@gmail.com