

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ TH8 Arendus

registrikood: 16419310

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Liivalaia tn 17 // Tatari tn 31

postisihthnumber: 10118

telefon: +372 5055284

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

TH8 Arendus OÜ kanti äriregistrisse 10. jaanuaril 2022. aasta.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük, arendus- ning vahendustegevus Eesti Vabariigis. Ettevõtte põhitegevusala EMTAK-i kood on 41101 - hoonestusprojektide arendus.

Ettevõttes teeniti 2023 aastal müügitulu 0 eurot. Aruandeaasta lõpetati 1 tuhande eurose kahjumiga.

Juhatuse liikmele juhtimistasusid ei makstud ning soodustusi ei tehtud.

Eesmärgiks järgmisel majandusaastal on arendusperspektiivide välja selgitamine ning arendusstrateegia välja töötamine omandatud kinnisvara objektidele.

TH8 Arendus OÜ juhatus kinnitab, et ettevõtte igapäevase majandustegevuse juhtimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest ja ettevõtte põhikirjast.

Toomas Uripea
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 394	1 673	
Nõuded ja ettemaksed	306	31	2
Kokku käibevarad	2 700	1 704	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	95 000	75 000	3
Kokku põhivarad	95 000	75 000	
Kokku varad	97 700	76 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 085	4 882	5
Kokku lühiajalised kohustised	12 085	4 882	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	82 000	67 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	82 000	67 000	
Kokku kohustised	94 085	71 882	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 822	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 207	1 822	
Kokku omakapital	3 615	4 822	
Kokku kohustised ja omakapital	97 700	76 704	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	10.01.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Muud äritulud	7 610	7 602	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 551	-1 034	
Ärikasum (kahjum)	5 022	6 568	
Intressikulud	-6 229	-4 746	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 207	1 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 207	1 822	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH8 Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodi

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 õiglases väärtuses, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (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.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud OÜ-ga TH8 Arendus (edaspidi Ettevõtte) 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 Ettevõttega, kui see isik:

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

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	306	306
Kokku nõuded ja ettemaksed	306	306
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31
Kokku nõuded ja ettemaksed	31	31

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
10.01.2022	0
Ostud ja parendused	67 398
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 602
31.12.2022	75 000
Ostud ja parendused	12 390
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 610
31.12.2023	95 000

	2023	10.01.2022 - 31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	652	70

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapooletl	82 000		82 000		8%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	82 000		82 000				
Laenukohustised kokku	82 000		82 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen seotud osapooletl	67 000	0	67 000		8%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	67 000		67 000				
Laenukohustised kokku	67 000		67 000				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 160	1 160
Muud võlad	10 925	10 925
Intressivõlad	10 925	10 925
Kokku võlad ja ettemaksed	12 085	12 085
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	186	186
Muud võlad	4 696	4 696
Intressivõlad	4 696	4 696
Kokku võlad ja ettemaksed	4 882	4 882

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2
I osa 1500 eurot I osa 1500 eurot		

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 000	67 000	4
Kokku laenukohustised	82 000	67 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 925	4 696	5
Kokku võlad ja ettemaksed	10 925	4 696	

LAENUKOHUSTISED	10.01.2022	Saadud laenud	31.12.2022	Lisa nr	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	67 000	67 000		
Kokku laenukohustised	0	67 000	67 000		
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 000	15 000	82 000	6 229	
Kokku laenukohustised	67 000	15 000	82 000	6 229	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2024

OÜ TH8 Arendus (registrikood: 16419310) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS URIPEA	Juhatuse liige	23.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 207
Kokku	615
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	615
Kokku	615

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 207
Kokku	615
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	615
Kokku	615