

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TH Valdus OÜ

registrikood: 12901435

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,
Supluse pst 1

postisihthnumber: 11911

telefon: +372 5060583, +372 56459506

e-posti aadress: pille.tyksammel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

TH Valdus OÜ asutati 2015.aasta augustis eesmärgiga koondada ning hoida investeringuid. Ettevõtte asutamisel tasusid osanikud osakapitali sisse mitterahaliste sissemaksetena, andes ettevõttele üle osalused erinevates ettevõtetes ning kolm kinnistut. Käesolev konsolideeritud aruanne kajastab TH Valdus OÜ ning tema tütarettevõtte Domex Group AS majandustegevust 2023. aastal. TH Valdus OÜ osutab nõustamisteenuseid, Domex Group AS tegeleb kinnisvara arenduse ning -haldusega.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad TH Valdus OÜ (emaettevõtte) ning Domex Group AS (tütarettevõtte, emaettevõtte osalus: 68,4%).

Grupi konsolideeritud müügitulu oli aruandeperioodil 218 110€ (2022: 245 906). Grupi konsolideeritud ärikasum oli aruandeperioodil 110 046€ (2022: 116 498) ning koos neto finantstulude/-kuludega summas 116 520€ (2022: 326 487) ja tulumaksukuluga kujunes aruandeperioodi konsolideeritud puhaskasumiks 254 957€ (2022: 467 985), millest 119 765€ on vähemusosalusele kuuluv kasum (2022: kahjum 34 145) ning 135 192€ TH Valdus OÜ osa kasumist (2022: 502 130). Grupi tööjõukulud olid kokku 23 767€ (2022: 22 919) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 3 (2022: 3). Emaettevõtte juhatusse kuulus aruandeperioodil kaks ning tütarettevõtte juhatusse üks liige.

Grupi majandustegevuses 2023. aastal olulisi muudatusi ei toimunud, Grupi tütarettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid 2023 aastal 90% ulatuses välja renditud.

Grupi igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringiselt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid. Grupi investimisportfell moodustab kogu grupi varade mahust alla 1% ning grupp kasutab turul kaubeldavatesse väärtpaberitesse investeerimisel professionaalsete nõustajate abi, kes jälgivad igapäevaselt grupi finantsinvesteeringuid. Enamuse grupi finantsvarade alusvaluutaks on euro, seega on valuutakursside muutumisega seotud risk minimaalne, samuti ei mõjuta grupi tegevust olulisel määral üldiste intressimäärade muutumine, kuna kõik laenunõuded ja -kohustused kannavad fikseeritud intressi.

Grupi varadest suurima osa – 23,2 mln eurot (2022: 23,9 mln eurot), ehk 83%, moodustavad investeeringud sidusettevõtetesse, mis on konsolideeritud aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtete osaluste väärtuse langemisega seotud riske on grupp endale teadvustanud, samas ei pea grupi juhtkond sidusettevõtete väärtuste olulist ja pikaajalist langust tõenäoliseks ning grupil puuduvad ka võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtete netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb grupi varade väärtus vastavalt 8 - 17%.

2024. aastaks ei ole planeeritud muudatusi konsolideerimisgrupi struktuuris, ega ka ema- ja tütarettevõtte igapäevases tegevuses.

Grupi konsolideeritud näitajad:				Emaettevõtte näitajad:		
Bilanss (EUR)	2023	2022	muutus	2023	2022	muutus
Käibevara kokku	1,628,358	1,386,211	17.5%	936,615	1,044,288	-10.3%
Põhivara kokku	26,224,963	26,916,185	-2.6%	11,856,407	11,831,907	0.2%
Varad kokku	27,853,321	28,302,396	-1.6%	12,793,022	12,876,195	-0.6%
Omakapital	27,137,581	27,262,624	-0.5%	12,574,978	12,431,459	1.2%
Omakapitali kordaja (%) (Omakapital / Varad*100)	97.4%	96.3%		98.3%	96.5%	
Kasumiaruanne (EUR)						
Müügitulu	218,110	245,906	-11.3%	135,233	135,217	0.0%
Ärikasum	110,046	116,498	-5.5%	110,399	111,331	-0.8%
Puhaskasum (-kahjum)	254,957	467,985	-45.5%	523,519	474,953	10.2%
Ärikasumi määr müügitulust (%) (Ärikasum / Müügitulu*100)	50.5%	47.4%		81.6%	82.3%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	563 379	619 345	
Finantsinvesteeringud	292 018	231 834	2
Nõuded ja ettemaksed	772 961	535 032	3
Kokku käibevarad	1 628 358	1 386 211	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	23 202 074	23 914 034	4,5
Finantsinvesteeringud	2 747 676	2 747 676	6
Nõuded ja ettemaksed	10 713	11 059	3
Kinnisvarainvesteeringud	264 500	243 404	7
Materiaalsed põhivarad	0	12	
Kokku põhivarad	26 224 963	26 916 185	
Kokku varad	27 853 321	28 302 396	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 863	23 863	8
Võlad ja ettemaksed	610 251	934 283	9
Kokku lühiajalised kohustised	634 114	958 146	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 626	81 626	8
Kokku pikaajalised kohustised	81 626	81 626	
Kokku kohustised	715 740	1 039 772	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	11
Ülekurss	13 337 432	13 337 432	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 222 649	7 100 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 192	502 130	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 698 273	20 943 081	
Vähemusosalus	6 439 308	6 319 543	
Kokku omakapital	27 137 581	27 262 624	
Kokku kohustised ja omakapital	27 853 321	28 302 396	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	218 110	245 906	12
Muud äritulud	507	4 007	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 727	-38 171	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 656	-40 137	13
Tööjõukulud	-23 767	-22 919	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 416	-18 786	
Muud ärikulud	-5	-13 402	
Ärikasum (kahjum)	110 046	116 498	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-211 960	272 366	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	340 757	61 173	2,6
Intressitulud	699	58	
Intressikulud	-10 970	-10 970	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 006	3 860	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	226 566	442 985	
Tulumaks	28 391	25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	254 957	467 985	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	135 192	502 130	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	119 765	-34 145	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	110 046	116 498	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 416	18 786	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-3 500	
Kokku korrigeerimised	3 416	15 286	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 082	33 667	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 954	-4 671	
Laekunud intressid	699	58	
Kokku rahavood äritegevusest	112 033	160 838	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	3 500	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 500	-185 000	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-30 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-91 447	-79 642	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	50 257	109 633	2
Laekunud dividendid	575 000	497 500	
Muud laekumised investeerimistegevusest	12 050	11 301	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	521 360	327 292	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-689 564	-512 650	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-689 564	-512 650	
Kokku rahavood	-56 171	-24 520	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	619 345	643 390	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 171	-24 520	
Valuutakursside muutuste mõju	205	475	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	563 379	619 345	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	3 000	13 337 432	7 600 519	6 480 088	27 421 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	502 130	-34 145	467 985
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-126 400	-626 400
31.12.2022	3 000	13 337 432	7 602 649	6 319 543	27 262 624
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	135 192	119 765	254 957
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-380 000	0	-380 000
31.12.2023	3 000	13 337 432	7 357 841	6 439 308	27 137 581

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid

Konsolideeritud aruandes kajastuvad TH Valdus OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Käesolevas aruandes on korrigeeritud laenukohustiste saldod 31.12.2022 seisuga. Laenukohustis summas 81 626 on 2022. aasta aruandes ekslikult kajastatud lühiajalise kohustisena. Laenukohustise tähtaeg on 2025. aastal seega kuulub kajastamisele pikaajalise kohustisena. 31.12.2022 andmeid on korrigeeritud bilansis ning lisades nr. 8 ja 15. Kohustiste summa kokku ei muutunud.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Lühiajalised kohustised - Laenukohustised	105 489	-81 626	23 863
Kokku lühiajalised kohustised	1 039 772	-81 626	958 146
Pikaajalised kohustised - Laenukohustised	0	81 626	81 626
Kokku pikaajalised kohustised	0	81 626	81 626

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha lähendite mõistele.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasest väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõttele TH Valdus kuulub 68,4% suurune osalus tüdarettevõttes Domex Group AS.

Äriühendused

Tüdarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tüdarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tüdarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tüdarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe sel tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tüdarettevõtete müük

Müüdid tüdarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tüdarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tüdarettevõtte müügist. Juhul, kui tüdarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Täiendav informatsioon kontserni sidusettevõtete kohta on toodud Lisas 4.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija 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 investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis vastavat kohustist. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma aruandekuupäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 5-10 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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 arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Maad ei amortiseerita. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvus summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on

20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendus regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 viimasel kolmel aastal jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2021	132 212	8 987	114 119	255 318
Soetamine	62 819	9 256	7 567	79 642
Müük müügihinnas või lunastamine	-103 169	-1 464	-5 000	-109 633
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 120	1 090	-7 088	3 122
Muud	2 933	452	0	3 385
31.12.2022	103 915	18 321	109 598	231 834
Kajastatud õiglases väärtuses	103 915	18 321	109 598	231 834
Soetamine	56 452	0	34 995	91 447
Müük müügihinnas või lunastamine	-31 161	0	-19 096	-50 257
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 262	1 029	1 916	21 207
Muud	-1 954	-259	0	-2 213
31.12.2023	145 514	19 091	127 413	292 018
Kajastatud õiglases väärtuses	145 514	19 091	127 413	292 018

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 511	20 511	0	0
Ostjatelt laekumata arved	23 408	23 408	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 897	-2 897	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231	231	0	0
Muud nõuded	751 723	751 723	0	0
Dividendinõuded	748 850	748 850	0	0
Viitlaekumised	2 873	2 873	0	0
Ettemaksed	11 209	496	1 728	8 985
Tulevaste perioodide kulud	11 059	346	1 728	8 985
Muud makstud ettemaksed	150	150	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	783 674	772 961	1 728	8 985

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	16 581	16 581	0	0
Ostjatelt laekumata arved	19 478	19 478	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 897	-2 897	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	642	642	0	0
Muud nõuded	517 463	517 463	0	0
Dividendinõuded	516 350	516 350	0	0
Viitlaekumised	1 113	1 113	0	0
Ettemaksed	11 405	346	1 728	9 331
Tulevaste perioodide kulud	11 405	346	1 728	9 331
Kokku nõuded ja ettemaksed	546 091	535 032	1 728	9 331

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10649747	Aktsiaselts Domex Group	Eesti	Kinnisvarahaldus	68.40	68.40

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Aktsiaselts Domex Group	7 761 472	7 761 472
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 761 472	7 761 472

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
12527623	Astri Baltikum OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	25
12181047	Astri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
12198315	PK Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20
12198295	Astri Raadi OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	200

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
AS Astri	20 237 190	-400 000	371 606	-36 000	20 172 796
Astri Baltikum OÜ	573	0	0	0	573
Astri Kinnisvara OÜ	1 922 727	-100 000	-57 346	0	1 765 381
PK Arendus OÜ	1 625 344	0	-505 173	0	1 120 171
Astri Raadi OÜ	128 200	0	14 953	0	143 153
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	23 914 034	-500 000	-175 960	-36 000	23 202 074

AS Astri osalus kuulub OÜ TH Valdus tütarettevõttele.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	2 757 269	2 757 269
Muud	-9 593	-9 593
31.12.2022	2 747 676	2 747 676
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 747 676	2 747 676
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	2 747 676	2 747 676
31.12.2023	2 747 676	2 747 676

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	55 000	183 500	238 500
Akumuleeritud kulum	0	-161 746	-161 746
Jääkmaksumus	55 000	21 754	76 754
Ostud ja parendused	185 000	0	185 000
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
31.12.2022			
Soetusmaksumus	240 000	183 500	423 500
Akumuleeritud kulum	0	-180 096	-180 096
Jääkmaksumus	240 000	3 404	243 404
Ostud ja parendused	24 500	0	24 500
Amortisatsioonikulu	0	-3 404	-3 404
31.12.2023			
Soetusmaksumus	264 500	183 500	448 000
Akumuleeritud kulum	0	-183 500	-183 500
Jääkmaksumus	264 500	0	264 500

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 947	54 584
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 755	32 214

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	23 863	23 863					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	81 626		81 626		4%-6%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	81 626		81 626				
Laenukohustised kokku	105 489	23 863	81 626				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	23 863	23 863					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	81 626	0	81 626		4%-6%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	81 626		81 626				
Laenukohustised kokku	105 489	23 863	81 626				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 295	2 295
Võlad töövõtjatele	704	704
Maksuvõlad	1 859	1 859
Muud võlad	597 483	597 483
Intressivõlad	70 527	70 527
Dividendivõlad	295 497	295 497
Muud viitvõlad	231 459	231 459
Saadud ettemaksed	7 910	7 910
Kokku võlad ja ettemaksed	610 251	610 251
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 197	2 197
Võlad töövõtjatele	494	494
Maksuvõlad	2 278	2 278
Muud võlad	922 604	922 604
Intressivõlad	65 958	65 958
Dividendivõlad	633 452	633 452
Muud viitvõlad	223 194	223 194
Saadud ettemaksed	6 710	6 710
Kokku võlad ja ettemaksed	934 283	934 283

Muud viitvõlad sisaldavad 217 600 EUR (2022: 211 200) kinnisvarainvesteeringu eest tasumata summat ja sellele lisandunud intresse.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 989 543	6 011 233
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 368 298	1 502 808
Kokku tingimuslikud kohustised	7 357 841	7 514 041

Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt - Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on kasutatud maksumäära 20/80. Tegelik tulumaksukulu võib osutuda väiksemaks, kuna teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Maksustamisele ei kuulu jaotatavad dividendid, mida makstakse teistelt äriühingutelt saadud dividendide arvelt, tingimusel, et dividendide saajale kuulus dividendide maksmise ajal vähemalt 10% suurune osalus dividendide maksvas ettevõttes.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	7	7
Ettevõtte osakapital koosneb kuuest osast nimiväärtusega 495 eurot/osa ning ühest osast, mille nimiväärtus on 30 eurot.		

Ettevõtte asutamisel tasusid 6 asutajat oma osade eest nimiväärtustega kokku 2 970 eurot koos ülekursiga, mis moodustas kokku 12 372 355 eurot mitterahaliste sissemakse üleandmisega ettevõttele enne registripidajale esmakande avalduse esitamist ning üks asutaja tasus oma osa eest nimiväärtusega 30 eurot rahalise sissemaksena ettevõtte pangakontole.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	218 110	245 906
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	218 110	245 906
Kokku müügitulu	218 110	245 906
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50 479	55 401
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	27 605	55 002
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	5 626	1 103
Marketingi- ja turundusalane nõustamine	134 400	134 400
Kokku müügitulu	218 110	245 906

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	2 287	2 447
Mitmesugused bürookulud	3 422	3 140
Riiklikud ja kohalikud maksud	787	238
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	2 897
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	9 824	7 877
Ehitus- ja remondikulud	3 164	2 191
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 200	4 400
Halduskulud	9 678	11 047
Muud	9 294	5 900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 656	40 137

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	16 183	15 562
Sotsiaalmaksud	7 584	7 357
Kokku tööjõukulud	23 767	22 919
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	630 000	450 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 750	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	934	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	717 684	450 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	23 863	8
Kokku laenukohustised	23 863	23 863	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	214 176	443 747	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 968	285 603	
Kokku võlad ja ettemaksed	573 144	729 350	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	81 626	8
Kokku laenukohustised	81 626	81 626	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23 863	23 863	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	81 626	81 626	4 570	8
Kokku laenukohustised	105 489	105 489	4 570	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	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 ettevõttjad	23 863	23 863	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	81 626	81 626	4 570	8
Kokku laenukohustised	105 489	105 489	4 570	

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	56 581	0	3 500
Kokku müüdnud	56 581	0	3 500

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 141	6 501	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 540	4 222	0
Kokku ostetud	8 681	10 723	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	10 400	10 531

Täiendav informatsioon laenukohustuste osas on toodud Lisas 8 "Laenukohustused".

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	466 160	485 211
Finantsinvesteeringud	74 727	78 009
Nõuded ja ettemaksed	395 728	481 068
Kokku käibevarad	936 615	1 044 288
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 844 231	8 844 231
Finantsinvesteeringud	2 747 676	2 747 676
Kinnisvarainvesteeringud	264 500	240 000
Kokku põhivarad	11 856 407	11 831 907
Kokku varad	12 793 022	12 876 195
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	218 044	444 736
Kokku lühiajalised kohustised	218 044	444 736
Kokku kohustised	218 044	444 736
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	12 372 355	12 372 355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-323 896	-418 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 519	474 953
Kokku omakapital	12 574 978	12 431 459
Kokku kohustised ja omakapital	12 793 022	12 876 195

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	135 233	135 217
Muud äritulud	507	507
Mitmesugused tegevuskulud	-11 426	-11 444
Tööjõukulud	-13 915	-12 949
Kokku ärikasum (-kahjum)	110 399	111 331
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	273 600
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	100 000	40 000
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	312 437	49 968
Intressitulud	683	54
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	523 519	474 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	523 519	474 953

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	110 399	111 331
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	712	-3 183
Laekunud intressid	683	54
Kokku rahavood äritegevusest	111 794	108 202
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 500	-185 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-30 000
Laekunud dividendid	492 840	371 100
Muud laekumised investeerimistegevusest	8 219	8 137
Kokku rahavood investeerimistegevusest	476 559	164 237
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-607 404	-386 250
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-607 404	-386 250
Kokku rahavood	-19 051	-113 811
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	485 211	599 022
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 051	-113 811
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	466 160	485 211

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 000	12 372 355	81 151	12 456 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	474 953	474 953
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2022	3 000	12 372 355	56 104	12 431 459
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 844 231	-8 844 231
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	17 355 853	17 355 853
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 000	12 372 355	8 567 726	20 943 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	523 519	523 519
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-380 000	-380 000
31.12.2023	3 000	12 372 355	199 623	12 574 978
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-8 844 231	-8 844 231
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	16 967 526	16 967 526
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 000	12 372 355	8 322 918	20 698 273

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2024

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILONA MENING	Juhatuse liige	15.07.2024
PILLE TÜKSAMMEL	Juhatuse liige	15.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TH Valdus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TH Valdus OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud 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 millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

15.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

TH Valdus OÜ (registrikood: 12901435) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	15.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 222 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 192
Kokku	7 357 841
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 057 841
Kokku	7 357 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	134400	99.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	833	0.62%	Ei