

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

ärinimi: Tanassilma OÜ

registrikood: 11219954

Aadress: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6 406 650

faks: +372 6 406 660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Muud võlad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Tanassilma OÜ on asutatud 2006. aasta veebruaris. Tanassilma OÜ emaettevõtte on EPF Neli OÜ, mis kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005.a loodud kinnisvarafond.

Tanassilma OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid Harjumaal, Saku vallas, Tānassilma külas, laiemalt tuntud Tānassilma Tehnopargina. Kahel kinnistul Põikmäe 2 ja Põikmäe 4/Linamäe 5 asub Rautakirja logistikakeskus ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile Rautakirja Estonia AS-le. Kahel Kinnistul aadressil Piirimäe 13a/ Piirimäe 13 ja Põikmäe 9/Piirimäe 11 asub Makita tööriistade keskladu ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile Oy-le Makita.

Möödunud majandusaastal oli tootmis- ja laopindade sektor kõige stabiilsem. Selle sektori aktiivsemad piirkonnad on Tartu ja Pärnu maantee (Rae, Saku ja Saue vald) äärsed hooned. Suurim nõudlus on hea asukohaga uutes hoonetes asuvatele tootmis- ja laopindadele, mis tagab hoonete hea täituvuse ja stabiilsed üürimäärad. Järgmisel majandusaastal ei ole ette näha suuremaid muutusi tootmis- ja laopindade sektoris ning hinnatase püsib eelduslikult praegusel tasemel.

2011/2012 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 1155 tuhat € võrra ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 10 295 tuhat € (2010/2011 hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 156 tuhat € võrra), mis tulenes üldistest majanduskeskkonna kohanemise mõjudest kui ka majandusaasta jooksul tehtud täiendavatest investeeringutest. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.06.2012.a. oli 10 295 tuhat €.

Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantsnäitajad 2011/2012 majandusaastal ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2011/2012	2010/2011
Müügitulu (EUR)	724 954	663 464
Brutokasumi määr (%)	97,3	97,6
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	1 417 159	499 644
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2012 ja 30. juuni 2011 kandsid 6-kuu Euribor-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Tanassilma OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatus liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	186 536	182 006	2
Nõuded ja ettemaksed	9 687	5 536	3
Kokku käibevara	196 223	187 542	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 295 000	9 140 000	4
Kokku põhivara	10 295 000	9 140 000	
Kokku varad	10 491 223	9 327 542	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	377 837	344 235	6
Võlad ja ettemaksed	245 947	163 784	7
Kokku lühiajalised kohustused	623 784	508 019	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 879 447	8 256 045	6
Võlad ja ettemaksed	68 107	60 752	8
Kokku pikaajalised kohustused	7 947 554	8 316 797	
Kokku kohustused	8 571 338	8 824 816	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	9
Ülekurss	538 993	538 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 085	-538 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 417 159	499 644	
Kokku omakapital	1 919 885	502 726	
Kokku kohustused ja omakapital	10 491 223	9 327 542	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	724 954	663 464	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 938	-15 523	12
Brutokasum (-kahjum)	706 016	647 941	
Turustuskulud	-15 000	0	
Üldhalduskulud	-36 530	-32 080	13
Muud äritulud	1 062 080	156 546	11
Muud ärikulud	-30	-140	14
Äriksus (kahjum)	1 716 536	772 267	
Finantstulud ja -kulud	-299 377	-272 623	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 417 159	499 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 417 159	499 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 716 536	772 267	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 062 080	-155 552	11
Kokku korrigeerimised	-1 062 080	-155 552	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 043	492	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19 029	-24 022	7, 8
Kokku rahavood äritegevusest	634 384	593 185	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-3 000	0	3
Laekunud intressid	849	11 981	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-92 920	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-95 071	11 981	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-345 367	-348 085	
Makstud intressid	-189 416	-772 658	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-534 783	-1 120 743	
Kokku rahavood	4 530	-515 577	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	182 006	697 660	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 530	-515 577	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-77	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 536	182 006	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	2 556	0	256	-538 729	-535 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	499 644	499 644
Emiteeritud osakapital	6	538 993	0	0	538 999
30.06.2011	2 562	538 993	256	-39 085	502 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 417 159	1 417 159
30.06.2012	2 562	538 993	256	1 378 074	1 919 885

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tanassilma OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2011-30.06.2012 (edaspidi „2011/2012“).

Tanassilma OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud").

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurst hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurst ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohutuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Arvelduskontod	186 536	121 254
Tähtajalised hoiused	0	60 752
Kokku raha	186 536	182 006

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 968	5 060	
Muud nõuded	3 108	0	16
Laenunõuded	3 000	0	
Intressinõuded	108	0	
Ettemaksed	611	476	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 687	5 536	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2010	8 984 448
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	155 552
30.06.2011	9 140 000
Ostud ja parendused	92 920
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 062 080
30.06.2012	10 295 000

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	724 954	663 464
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 938	-15 523

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Vana Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tănassilma küla.

Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

AS DnB Nord Banka Eesti filiaali kasuks on seatud hüpoteek 10 295 000 € (lisa 6).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on lisas 5, teenitud renditulude kohta lisas 10 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 12.

Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisas 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	798 196	705 473	
1-5 aasta jooksul	2 487 125	1 671 365	
Üle 5 aasta	290 016	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 295 000	9 140 000	4
Kokku	10 295 000	9 140 000	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega.

Tavapärastelt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Müügitulu aruandeperioodi kohta on avalikustatud lisas 10.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 096 284	377 837	5 718 447	0	6 KUU EURIBOR + 1,25%	EUR	29.06.2016	
Emaettevõtte laen	2 161 000	0	2 161 000	0	5%	EUR	31.12.2013	16
Pikaajalised laenud kokku	8 257 284	377 837	7 879 447	0				
Laenukohustused kokku	8 257 284	377 837	7 879 447	0				

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 439 280	344 235	6 095 045	0	6 KUU EURIBOR + 1,25%	EUR	29.06.2016	
Emaettevõtte laen	2 161 000	0	2 161 000	0	5%	EUR	31.12.2012	16
Pikaajalised laenud kokku	8 600 280	344 235	8 256 045	0				
Laenukohustused kokku	8 600 280	344 235	8 256 045	0				

Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek AS Dnb Nord Eesti filiaali kasuks summas 10 295 000 eurot. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusse (<80%) ning EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2).

Pangalaenu tehingutasu summas 12 525 € amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2011/2012 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 2372 € ulatuses. 30.06.2012.a. seisuga on tehingutasude jääk 9488 €.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 362	26 568	
Muud võlad	199 719	89 868	8
Intressivõlad	199 719	89 868	
Saadud ettemaksed	0	38 333	
Maksuvõlad (käibemaks)	12 708	4 007	
Intressivõlad	3 704	5 008	
Viitvõlad (k.a maamaks)	2 454	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 947	163 784	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 21 833 € (30.06.11: 20 652 €), lisa 16.

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	89 868	89 868	0	0	7, 16
Muud võlad	60 752	0	60 752	0	
Kokku muud võlad	150 620	89 868	60 752	0	

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	199 719	199 719	0	0	7, 16
Muud võlad	68 107	0	0	68 107	
Kokku muud võlad	267 826	199 719	0	68 107	

Muud pikajalised võlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2012 moodustas 1 378 074 € (30.06.2011 oli kahjum -39 085 €).

Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 088 678 € ning dividendide

väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 289 396 €.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2012.a.

Aruandeperioodil 2010/2011 konverteeriti omanikulaen summas 538 993 eurot omakapitali hulka, et ettevõtte omakapital oleks vastavuses äriseadustikus toodud miinimum nõudega.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	724 954	663 464
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	724 954	663 464
Kokku müügitulu	724 954	663 464
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	724 954	663 464
Kokku müügitulu	724 954	663 464

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisa 5 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa nr 4.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 062 080	155 552	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	899	
Muud äritulud	0	95	
Kokku muud äritulud	1 062 080	156 546	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-6 344	-1 859
Kindlustus	-1 713	-5 370
Haldus- ja hoolduskulud	-1 250	-3 238
Ruumide remondikulu	-9 631	-5 056
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 938	-15 523

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa nr 4.

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Mitmesugused bürookulud	-86	-82
Muud	-48	-230
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-36 396	-31 768
Kokku üldhalduskulud	-36 530	-32 080

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-86
Muud	-30	-54
Kokku muud ärikulud	-30	-140

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Intressitulud	957	4 760
Intressikulud	-300 334	-277 306
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-77
Kokku finantstulud ja -kulud	-299 377	-272 623

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2011/2012
 Pangalaenu intress 190 483 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 109 851 (lisa 16)
 Kokku: 300 334 eurot

Aruandeperiood 2010/2011
 Pangalaenu intress 161 542 eurot (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 115 764 (lisa 16)
 Kokku: 277 306 eurot

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2012		30.06.2011
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 108	2 360 719	2 251 251
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	18 500	18 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 333	1 769

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	958	3 835
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 500	18 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 596	7 218

OÜ Tanassilma aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- juhtkonnaga seotud ettevõtted.

OÜ Tanassilma on ostnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) emaettevõttelt (EPF Neli OÜ) ning juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonna liikmetele ei ole makstud ühelgi aruandeaastal tasusid. Samuti ei ole juhtkonna liikmed saanud ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- a) pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 2 161 000 € (30.06.11: 2 161 000 €), lisa 6 ning intresside kohustusest summas 199 719 € (30.06.11: 89 868 €), lisa 8. Laenu intressimäär on 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2013.a;
- b) tasumata arvetest samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 18 500 € (30.06.11: 18 500 €), lisa 7;
- c) tasumata arvetest tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele summas 3333 € (30.06.11: 1769 €), lisa 7.

2011/2012 tehingute selgitused:

- a) Tanassilma OÜ andis EPF Neli OÜ-le (emaettevõtte) laenu 3000 € (lisa 3). Laenu intressimäär on 5% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 18.10.2012.a.
- b) Emaettevõttelt saadud laenult arvestati aruandeperioodil intresse kokku 109 851 € (lisa 15)

Aruande digitaalallkirjad

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	18.09.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tanassilma OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Tanassilma OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tanassilma OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

18.09.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.09.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 085
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 417 159
Kokku	1 378 074
Katmine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	724954	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Telefon	+372 6406660
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com
Veebilehe aadress	www.eastcapital.com