

Tammsaare Ärimaja OÜ

Majandusaasta aruanne
01.07.2007 – 30.06.2008

Majandusaasta aruanne

Tammsaare Ärimaja OÜ

Majandusaasta algus: 01. juuli 2007. a
Majandusaasta lõpp: 30. juuni 2008. a

Registrikood: 11330077

Aadress: Jõe 2B
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 544

Faks: +372 6 144 540

E-mail: avec@avecasset.com

Põhitegevused: kinnisvara renditeenused

EMTAK kood: 68201 – Enda või renditud kinnisvara
üürileandmine ja käitus

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu.....	13
Lisa 3 Ärikulud ja -tulud.....	13
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteering.....	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 8 Laenukohustused.....	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed.....	16
Lisa 10 Maksud.....	16
Lisa 11 Muud pikaajalised võlad	17
Lisa 12 Omakapital.....	17
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega.....	18
Lisa 14 Lisa rahavoo aruande juurde	19
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007/2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22

TEGEVUSARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ on asutatud 2006. aasta detsembris ning kuulub AVEC Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005 loodud kinnisvarafond. Fondi investeringuid juhib Ida-Euroopa juhtiva varavalitsemisettevõtte East Capital tütarettevõtte AVEC Asset Management AS. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

2007/2008 majandusaastal valmis Tallinnas Tammsaare tee 118D büroohoone. Esimene etapp valmis märtsiks ja teine etapp juuniks. Büroohoones on väljarenditavat pinda 9 554 m². Üüritulu rahavoog algas märtsis 2008. aastal. Seisuga 30.06.2008 on täituvus üle 50%.

Hoone antakse pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele. Hoone ankurtüürnikeks on Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS, mis kuulub Soome päritolu Pohjola gruppi, ning IT-ettevõtte Symantech Estonia OÜ.

Tammsaare Ärimaja OÜ juhtkonnale majandusaasta jooksul tasusid makstud ei ole. Ettevõtte puudusid majandusaastal töötajad.

Peamised finantssuhtarvud perioodi majandusaastal 2007/2008 kohta olid järgmised:

Müügitulu (tuh kr)	1 885
Brutokasumi määr %	-405%
Puhaskasum (tuh kr)	-10 646
Puhasrentaablus %	-565%
ROA	-5%
ROE	100%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Lugupidamisega,
Martin Otsa



11. september 2008. a.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Martin Otsa
Juhataja

11. september 2008. a.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 11.09.08
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisa nr	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Müügitulu	2	1 885 162	0
Müüdnud teenuse kulu	3	-480 389	0
Brutokasum		1 404 773	0
Turustuskulud	3	-908 227	0
Üldhalduskulud	3	-111 993	-9 205
Muud äritulud	3	0	0
Muud ärikulud		-8 027 702	0
Ärikasum		-7 643 149	-9 205
Finantstulud ja -kulud	4	-3 002 536	-1 671
Kasum enne tulumaksustamist		-10 645 685	-10 876
Aruandeaasta puhaskasum		-10 645 685	-10 876

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.09.08.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

BILANSS

kroonides

	Lisa nr	30.06.2008	30.06.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		11 127 286	6 792 200
Nõuded ja ettemaksed	5	3 928 132	2 833 371
Käibevara kokku		15 055 418	9 625 571
Põhivara			
Kinnisvarainvestering	6	197 933 589	0
Materiaalne põhivara	7	0	64 634 412
Põhivara kokku		197 933 589	64 634 412
VARAD KOKKU		212 989 008	74 259 983
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	4 182 791	0
Võlad ja ettemaksed	9	16 460 675	16 882 452
Lühiajalised kohustused kokku		20 643 466	16 882 452
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	145 244 415	0
Muud pikaajalised võlad	11	57 717 687	57 348 407
Pikaajalised kohustused kokku		202 962 102	57 348 407
KOHUSTUSED KOKKU		223 605 568	74 230 859
Omakapital			
Osakapital	12	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kahjum		-10 876	0
Aruandeaasta kasum		-10 645 685	-10 876
OMAKAPITAL KOKKU		-10 616 561	29 124
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		212 989 007	74 259 983

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseermiseks

Date/kuupäev..... 11.09.09

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

	Lisa nr	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-7 643 149	-9 205
Korrigeerimised			
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kahjum	6	8 027 698	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	-3 556 637	-371 495
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14	8 972 479	240 677
Kokku rahavood äritegevusest		5 800 391	-140 023
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata ehitusele kulutused		-145 380 670	-50 216 196
Antud laenud	13	-3 000 000	0
Antud laenude tagastus	13	3 000 000	0
Saadud intressid	4	556 323	2 995
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-144 824 347	-50 213 200
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8; 13	170 300 543	112 217 415
Saadud laenude tagastamine	8; 13	-20 873 337	-55 107 325
Osakapitali sissemaks		0	40 000
Makstud intressid		-6 032 810	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		143 394 396	57 150 090
Rahavood kokku		4 370 440	6 796 867
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 792 200	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 370 440	6 796 867
Valuutakursside muutuste mõju		-35 354	-4 667
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 127 286	6 792 200

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....11.09.08.....
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 12.12.2006	40 000	0	40 000
2006/2007 majandusaasta kahjum	0	-10 876	-10 876
Saldo seisuga 30.06.2007	40 000	-10 876	29 124
Aruandeperioodi kahjum	0	-10 645 685	-10 645 685
Saldo seisuga 30.06.2008	40 000	-10 656 560	-10 616 560

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on lisas 12.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.09.08.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

Tammsaare Ärimaja OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Ettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka ettevõtte aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga 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.

B. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

C. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse 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.

D. 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 tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

E. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.07.08

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lehekülg 9

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.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	3-15 %
• Masinad ja seadmed	8-20 %
• Transpordivahendid	15-25 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel

Initialed for identification purposes only

Alkku jastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.09.08.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooniga kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

G. 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", v.a. ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana

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

H. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

I. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule 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.

J. Rendiarvestus

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdnud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.09.08

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

K. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.09.08.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Ettevõtte müügitulu tekkimise kohaks on Eesti ja jaotud järgmiselt:

	EMTAK kood	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Üüritulu büroopindadelt	6820	1 870 762	0
Üüritulu parklatelt	6820	14 400	0
Müügitulu kokku		1 885 162	0

Lisa 3 Ärikulud ja -tulud
 kroonides

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Müüdnud teenuse kulu		
Hoonete remont, haldus- ja kommunaalkulud	-451 959	0
Kindlustus, maamaks	-28 430	0
Müüdnud teenuse kulu kokku	-480 389	0

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Turustuskulud		
Vahendustasud	-863 000	0
Reklaam, reklaamüritused	-45 226	0
Turustuskulud kokku	-908 227	0

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Üldhalduskulud		
Büroo tegevuskulud	-2 458	-205
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-109 534	-9 000
Üldhalduskulud kokku	-111 993	-9 205

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Muud ärikulud		
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kahjum (lisa 6)	-8 027 698	0
Muud ärikulud	-4	
Muud ärikulud kokku	-8 027 702	0

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 Kroonides

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Intressitulud		
Intressikulud	-3 523 505	0
sh. pangalaenu intressid	-2 510 803	0
sh. emaettevõttelt saadud laenu intressid (lisa 13)	-1 012 701	0
Kahjum valuutakursi muutusest	-35 354	-4 667
Finantstulud ja -kulud kokku	-3 002 536	-1 671

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.09.08

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed
kroonides

	30.06.2008	30.06.2007
Nõuded ostjate vastu	3 897 057	0
Maksude ettemaksed (käibemaks)	0	2 833 371
Ettemaksed teenuste eest	31 075	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	3 928 132	2 833 371

Lisa 6 Kinnisvarainvesteering
kroonides

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 885 162	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-480 389	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 404 773	0

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 30.06.2007	0
Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	205 961 288
Kahjum ümberhindlusest (lisa 3)	-8 027 698
Saldo 30.06.2008	197 933 589

	30.06.2008	30.06.2007
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	197 933 589	0
Tulevikus teenitav üüritud mittekafestatavatest üürilepingutest:	68 090 482	
12 kuu jooksul	10 753 631	
1-5 aasta jooksul	44 306 709	
üle 5 aasta	13 030 142	

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud büroohoonet asukohaga Tammsaare tee 118d, Tallinn.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kumipäev.....11.09.08.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 7 Materiaalne põhivara
kroonides

	Lõpetamata ehitus
Saldo seisuga 12.12.2006	
Soetusmaksumus	0
Jääkmaksumus	0
2006/2007 majandusaastal toimunud muutused	
Ettemaks lõpetamata ehituse eest ehituse peatõvõtjale	17 766 300
Kulutused lõpetamata ehitusele	50 838 113
<i>s.h. Lõpetamata ehituse kulutused, mis kajastuvad võlad tarnijatele hulgas (käibemaksuta)</i>	13 677 089
<i>s.h. Lõpetamata ehituse kulutused - tasumata intressid</i>	741 127
Ettemaksust tараarveldatud kulutused	-3 970 002
2006/2007. majandusaastal tehtud kulutused seisuga 30.06.2007:	
<i>s.h. tasutud rahas</i>	50 216 196
<i>s.h. tasumata kohustused</i>	14 418 216
Saldo seisuga 30.06.2007	
Soetusmaksumus	50 838 113
Ettemaks lõpetamata ehituse eest ehituse peatõvõtjale	13 796 298
Jääkmaksumus	64 634 412
2007/2008 majandusaastal toimunud muutused	
Kulutused lõpetamata ehitusele:	141 326 877
<i>sh. ostetud ehitusteenused, siseviimistlusteenused</i>	132 387 135
<i>sh. kapitaliseeritud intressid</i>	6 661 566
<i>sh. maaklertasud, juriidilised teenused</i>	2 278 176
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	205 961 288
Saldo seisuga 30.06.2008	0

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.09.08.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 8 Laenukohustused
 kroonides

	Saldo 30.06.2008	Tagasi maksta		Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenu	149 427 206	4 182 791	145 244 415	20.12.2012	6-kuu Euribor+ 1,5%
Kokku	149 427 206	4 182 791	145 244 415		

Ettevõtte on kasutanud lühiajalist laenulemiiti käibemaksu finantseerimiseks 2007/2008 majandusaastal. Laenulemiiti on võetud 19 594 123 krooni ning tagastatud 17 203 337 krooni. Seisuga 30.06.2008 on tasumata käibemaksu finantseerimise laenu 2 390 786 krooni. Käibemaksu finantseerimise laenu tagastamise tähtaeg on 20.03.2009.a.

Pikaajalise laenukohtuste laenulemiit on võetud 2007/2008 majandusaasta jooksul kogusummas 147 215 179 krooni. Laenu põhiosa tagasimaksed algavad jaanuaris 2009. Laenu tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning tagasimakse tähtaja saabumisel tagastatakse jääk ühekordse maksena. Laenu alusvaluuta on EUR. Tehingutasud summas 178 759 krooni amortiseeritakse laenuperioodi jooksul.

Unicredit Bank Eesti filiaali kasuks on seatud esimese järjekoha hüpoteek kinnistule summas 300 000 000 krooni.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed
 kroonides

	30.06.2008	30.06.2007
Võlad tarnijatele	9 020 507	16 141 325
Ostjate ettemaksed	654 489	
Maksuvõlad	1 698 421	
Muud võlad (lisa 13)	4 685 987	741 127
Viitvõlad	401 270	
Võlad ja ettemaksed kokku	16 460 675	16 882 452

Lisa 10 Maksud
 kroonides

	30.06.2008	30.06.2007
Maksude ettemaksed - käibemaks	0	2 833 371
Maksuvõlad - käibemaks	1 698 421	0
Maksud kokku	1 698 421	2 833 371

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....11.09.08
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 11 Muud pikaajalised võlad
kroonides

	30.06.2008	30.06.2007
Võlad seotud osapooltele (lisa 13)	57 110 090	57 110 090
Muud pikaajalised võlad	607 597	238 317
Võlad ja ettemaksed kokku	57 717 687	57 348 407

Muud pikaajalised võlad on rendilepingu tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes.

Lisa 12 Omakapital

Seisuga 30.06.2008 koosnes ettevõtte osakapital 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 11.09.08
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Tammsaare Ärimaja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Tammsaare Ärimaja emaettevõtte on ABPF Tammsaare AB (Rootsi).

OÜ Tammsaare Ärimaja on ostanud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:

	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
	Ostud	Ostud
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	430 701	9 000
Teenuste ost kokku	430 701	9 000

2007/2008 saadi lühi-ja pikaajalisi laene järgmistelt kontserni ettevõtetelt:

	Laenu Saamine	Laenu tagastus	Laenu andmine	Laenu tagastus	Intressi- määr	Arvestatud intressid	Intresside tasumine/ laekumine
Emaettevõtte laenu intressid, tähtaeg 31.12.2012.a.					7%	259 758 €	
Muu kontserni ettevõtte - EPF Papiniidu OÜ			191 735 €	191 735 €	7%	820 €	820 €
Muu kontserni ettevõtte - Jewe Keskuse OÜ	36 430 €	36 430 €			7%	887 €	887 €
Muu kontserni ettevõtte - Tanassilma OÜ	198 126 €	198 126 €			7%	8 741 €	8 741 €
Muu kontserni ettevõtte - Kerese Keskuse OÜ					7%		7 636 €
Tehingud kokku eurodes	234 556 €	234 556 €	191 735 €	191 735 €		270 207 €	18 084 €
Tehingud kokku kroonides	3 670 000 kr	3 670 000 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr		4 227 814 kr	282 956 kr

2006/2007 saadi lühi-ja pikaajalisi laene järgmistelt kontserni ettevõtetelt:

	Laenu Saamine	Laenu tagastus	Laenu andmine	Laenu tagastus	Intressi- määr	Arvestatud intressid	Intresside tasumine
Emaettevõtte, tähtaeg 31.12.2012.a.	3 650 000 €				7%	39 731 €	
Muu kontserni ettevõtte - EPF Portus OÜ	764 290 €	764 290 €			7%	1 189 €	1 189 €
Muu kontserni ettevõtte - JEWE Keskuse OÜ	1 635 710 €	1 635 710 €			7%	2 544 €	2 544 €
Muu kontserni ettevõtte - Kerese Keskuse OÜ	1 122 000 €	1 122 000 €			7%	7 636 €	
Tehingud kokku eurodes	7 172 000 €	3 522 000 €				51 100 €	3 733 €
Tehingud kokku kroonides	112 217 415 kr	55 107 325 kr				799 541 kr	58 414 kr

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....11.09.08

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Saldod seotud osapooltega:

	30.06.2008	30.06.2007
Emaettevõtte	4 685 987	621 652
Muu kontserni ettevõtte	0	119 475
Lühiajalised kohustused kokku	4 685 987	741 127
Emaettevõtte	57 110 090	57 110 090
Pikaajalised kohustused kokku	57 110 090	57 110 090

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhatajale ei makstud aruandeaastal tasu. Juhataja ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Lisa 14 Lisa rahavoo aruande juurde
kroonides

Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Nõuded ostjate vastu muutus	-3 897 057	0,00
Käibemaksu muutus	371 495	-371 495
Muude ettemakstud kulude muutus	-31 075	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus kokku	-3 556 637	-371 495
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	01.07.2007- 30.06.2008	12.12.2006- 30.06.2007
Võlad tarnijatele muutus	5 752 074	2 360
Ostjate ettemaksude muutus	654 488	0
Maksuvõlgade muutus	2 196 636	0
Tagatisrahade muutus	369 280	238 317
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus kokku	8 972 478	240 676

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....11.09.08
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30. juuni 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Tammsaare Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 30. juuni 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

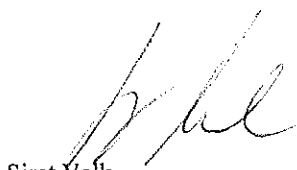
Lisainformatsioon

Muutmata oma seisukohta, juhime tähelepanu, et ettevõtte on seisuga 30. juuni 2008 netovara vähem kui pool osakapitalist. Kehtiva Äriseadustiku §176 kohaselt peab juhatus sellisel juhul kokku kutsuma osanike koosoleku, et otsustada ettevõtte lõpetamine või netovara taastamine. Ettevõtte juhatus ei ole raamatupidamise aastaaruandes netovara taastamise kava esitanud. Ettevõtte juhtkond on koostanud 2008. aasta raamatupidamise aastaaruande jätkuvuse printsiibist lähtuvalt. Oleme arvamusel, et ettevõtet on võimalik käsitleda jätkuvalt tegutseva äriühinguna ainult siis, kui omanikud taastavad ettevõtte omakapitali.

Tallinn, 11. september 2008

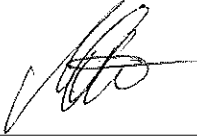
KPMG Baltics AS


Eero Kaup
Vannutatud audiitor


Siret Valk
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tammsaare Ärimaja OÜ 2007/2008 lõppes kahjumiga. Eelmiste perioodide jaotamata kahjum seisuga 30.06.2008 on 10 656 560 krooni.



Martin Otsa
Juhataja

11. september 2008. a.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2007/2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitan Tammsaare Ärimaja OÜ 2007/2008. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Martin Otsa
Juhataja

11. september 2008. a.

Majandusaasta aruande allkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2007 - 30.06.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Martin Otsa (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.12.2008