

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Tolaram Investments

registrikood: 10014351

tänavaja/talu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Muud nõuded	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 11 Kasutusrent	19
Lisa 12 Laenukohustised	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 14 Võlad tarnijatele	23
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 16 Aktsiakapital	24
Lisa 17 Müügitulu	24
Lisa 18 Muud äritulud	25
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 21 Tööjõukulud	26
Lisa 22 Muud ärikulud	26
Lisa 23 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	26
Lisa 24 Intressikulud	27
Lisa 25 Intressitulud	27
Lisa 26 Seotud osapooled	27
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Aruande allkirjad	32
Vandeaudiitori aruanne	33

Tegevusaruanne

AS-ga Tolaram Investments kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi järgmised ettevõtted: Phoenix Land AS (100% aktsiatest), Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ (100% osadest), Manufaktuuri Vara OÜ (100% osadest), Hepsor Phoenix 2 OÜ (50% osadest) ning Hepsor Phoenix 3 OÜ (50% osadest).

AS Tolaram Investments on Singapuris paikneva Tolaram Grupi tütarettevõtte, kelle kaudu omatakse osalusi mitmetes gruppi kuuluvates tütarettevõtetes, kes tegutsevad Eestis erinevate kinnisvaraarendustega.

Tulemused (konsolideeritud grupp)

2020. aastal jätkas ettevõtte tegutsemist oma põhitegevusalal ehk talle kuuluvate kinnisvaraobjektide haldamise ja realiseerimisega.

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud müügikäive 2020. aastal oli 604 tuh. eurot (2019: 715 tuh. eurot). Rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 62% kogu müügitulust (2019: 66%) ning võrguteenuse osutamine, elektrienergia müük ja muu tulu ullatas 38% (2019: 34%) müügitulust.

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud puhaskahjum 2020. aastal moodustas -1 734 tuh. eurot (2019: puhaskasum 661 tuhat eurot).

Olulised finantsnäitajad (konsolideeritud grupp)

	2020 aasta	2019 aasta
Tulude suurendamine (vähenemine) (%)	-16 %	-73 %
Puhaskasumi määr (%)	-287 %	92 %
Likviidsussuhe (korda)	3,3	0,8
ROA (%)	-11,0 %	3,4 %
ROE (%)	-11,5 %	4,6 %

Kasutatud valemid:

- Äritulu kasv (%) = $(2020.a. \text{ müügitulu} - 2019.a. \text{ müügitulu}) / 2019.a. \text{ müügitulu} * 100\%$
- Puhaskasumi määr (%) = $\text{netokasum} / \text{müügitulu} * 100\%$
- Likviidsussuhe (korda) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{netokasum} / \text{varad kokku} * 100\%$
- ROE (%) = $\text{netokasum} / \text{omakapital aasta alguses kokku} * 100\%$

Töötajad (konsolideeritud grupp)

Kontserni keskmine töötajate arv taandatud täistööajale 2020. aastal oli 11 (2019: 11 töötajat). 2020. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 242 tuhat eurot (2019: 251 tuhat eurot). Sealhulgas juhatuse liikmetele makstav töötasukulu oli aruandeaastal 59 tuhat eurot (2019: 74 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (emaettevõtte – AS Tolaram Investments)

2020. aastal on ettevõttel kavas jätkata talle kuuluvate kinnisvaraobjektide haldamist, milleks on Tallinnas asuv korteriomandi (Roheline aas tn) väljaüürimine ning Sindis asuva kinnisvara haldamine ja väljaüürimine.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – AS Phoenix Land)

2020. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega. Lisaks igapäevasele majandustegevusele otsustas ettevõtte jätkata elamuarendust talle kuuluvatel Manufaktuuri tn 7 ja Manufaktuuri tn 5 kinnistutel ning kuna 2019 a. lõppenud Sitsikodu korterelamute arendusprojekt koostöös OÜ'ga Hepsor kulges edukalt, siis otsustati koostööd eelnimetatud kinnistute arenduse osas Hepsoriga jätkata.

2019. aasta novembris sõlmiti notariaalne Jagunemise leping endise sidusettevõtte Hepsor Phoenix OÜ suhtes, mille alusel omandas AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkinud ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ. Kanne registreeriti Äriregistris Märtsis 2020.

2021. aastal on plaanis tegeleda oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega. Kuna ettevõttele kuuluvad endiselt ka Manufaktuuri 3, 4, 6 ja 12 kinnistud, kus paiknevad mitmedki hooned, siis on plaanis need välja üürida, et tekidada ettevõttele ajutist rahavoogu.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – OÜ Manufaktuuri Jaotusvõrk)

2020. aastal tegeles ettevõtte oma igapäevase majandustegevusega, milleks on võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük.

Tänu 2018. aastal tehtud investeeringutele toimus võrguteenuse osutamine uutele korterelamutele Manufaktuuri tänaval ning Rimi kauplusele Paavli tänaval. Võrguteenust koos elektrienergiaga müüs ettevõtte Sitsi tänava elamutele ning osa läks ka omatarbeks.

Ettevõtte ainus tegevus on elektrienergia müük ja võrguteenuse osutamine ning sel põhjusel ei ole vajadust koostada eraldi Elektriettevõtja bilanssi.

Ettevõttel on plaanis jätkata oma igapäevase majandustegevusega ning tulenevalt Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 5 kinnistute arenduskavast on plaanis ka uued investeeringud, suurendamaks oma turuosa ning tagamaks uutele ja ka olemasolevatele klientidele stabiilne ja katkematu varustuskindlus.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – OÜ Manufaktuuri Vara)

OÜ Manufaktuuri Vara tekkis OÜ Hepsor Phoenix jagunemise tulemusena, mille käigus omandas ta jaguneva ettevõtte osad õigused ja kohustused.

Ettevõtte ainsaks majandustegevuseks käesoleval aastal oli läbi jagunemise saadud nõude eest Manufaktuuri tn 7 kinnistu ost ning kohe selle laenuga edasimüük uuele arendusettevõttele Hepsor Phoenix 2 OÜ. Lisaks sellele tegeles ettevõtte aruandeperioodil ka erinevate projektide analüüsiga, selgitamaks välja edaspidiseid tegevuskavu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	954	1 508	2
Nõuded ja ettemaksed	257	278	3
Varud	9	7	5
Kokku käibevarad	1 220	1 793	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 045	1 074	7
Nõuded ja ettemaksed	4 355	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 516	15 776	9
Materiaalsed põhivarad	623	640	10
Immateriaalsed põhivarad	1	0	
Kokku põhivarad	14 540	17 490	
Kokku varad	15 760	19 283	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	188	1 243	12
Võlad ja ettemaksed	184	898	13
Kokku lühiajalised kohustised	372	2 141	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 076	2 096	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 076	2 096	
Kokku kohustised	2 448	4 237	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 199	6 199	16
Kohustuslik reservkapital	620	620	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 227	7 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734	661	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	13 312	15 046	
Kokku omakapital	13 312	15 046	
Kokku kohustised ja omakapital	15 760	19 283	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	604	715	17
Muud äritulud	266	325	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-359	-514	19
Mitmesugused tegevuskulud	-104	-148	20
Tööjõukulud	-242	-251	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18	-18	10
Muud ärikulud	-2 233	-194	22
Ärikasum (kahjum)	-2 086	-85	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1	632	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	25	23
Intressitulud	358	108	25
Intressikulud	-6	-19	24
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 734	661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734	661	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 734	661	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 086	-85	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18	18	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	2 044	0	
Muud korrigeerimised	172	0	
Kokku korrigeerimised	2 234	18	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36	-18	
Varude muutus	-2	6	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-710	-18	
Kokku rahavood äritegevusest	-528	-97	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	50	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	3	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	25	
Antud laenude tagasimaksed	0	1 385	
Laekunud intressid	0	429	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2	1 889	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 056	
Saadud laenude tagasimaksed	-20	-2 120	
Makstud intressid	-4	-4	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24	-1 068	
Kokku rahavood	-554	724	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 508	784	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-554	724	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	954	1 508	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	6 199	620	7 566	14 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)			661	661
31.12.2019	6 199	620	8 227	15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 734	-1 734
31.12.2020	6 199	620	6 493	13 312

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Tolaram Investments (äriühing) raamatupidamise aastaaruanne ning äriühingu ja selle tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Kontserni ja äriühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje alltoodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti.

AS Tolaram Investments on piiratud vastutusega äriühing, mis on nõuetekohaselt asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning mille registreeritud asukoht on Kopli 35, Tallinn 10412, Eesti Vabariik.

AS-i Tolaram Investments majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu ja kontserni peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb ärruumide rentimisest teistele äriühingutele.

AS-i Tolaram Investments arvestusvaluutaks on Euro.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaeettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vähemusosa emaeettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaeettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatses neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatses teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurot. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima

tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatu osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduste puhul rakendatakse korrigeeritud ostumeetodit. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äriüksuse varasid ja kohustusi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtja müügist. Juhul, kui tütarettevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtja varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana (õiglasest väärtusest või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeingu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontsern oluliselt mõjutada, kuid kelle üle kontsern ei oma valitsevat mõju. Tavaliselt on tegemist ettevõtjatega, milles kontsernile kuuluv hääleõigus jääb vahemikku 20% kuni 50%.

Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on korrigeeritud investeeringu summat ettevõttele kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid, lähtudes ettevõtte osalusest sidusettevõttes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksud ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt

intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Neid kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamiskul netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivara soetusmaksumust.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Masinad ja seadmed 3,33%-20%
Arvutustehnika 20%
Inventar ja muu 20%-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara kasulik elu on 5-10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 0,6 tuh. eurot

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes samas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sõltuvalt kas renditakse välja kinnisvarainvesteeringut või materiaalsel põhivara. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispehmetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel. Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügitulude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline intressi laekumine ja tulu suurus saab usaldusväärselt mõõta.

Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) Sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütaretevõtted);
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	954	1 508
Kokku raha	954	1 508

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64	64		4
Muud nõuded	4 539	184	4 355	8
Laenunõuded	4 131	131	4 000	
Intressinõuded	396	41	355	
Viitlaekumised	12	12		
Ettemaksed	9	9		
Tulevaste perioodide kulud	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 612	257	4 355	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	85	85		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10		
Muud nõuded	170	170		8
Laenunõuded	131	131		
Intressinõuded	39	39		
Ettemaksed	13	13		
Tulevaste perioodide kulud	13	13		
Kokku nõuded ja ettemaksed	278	278		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	64	85
Laekumata arved nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjatelt	5	1
Muudelt ostjatelt laekumata arved	59	84
Kokku nõuded ostjate vastu	64	85

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kaubad	5	2
Teenused	4	5
Kokku varud	9	7

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4	6	
Üksikisiku tulumaks	8		8
Sotsiaalmaks	12		14
Töötuskindlustusmaksed	1		1
Aktsiisimaks			1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1		1
Ettemaksukonto jääk		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	10	25

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14202227	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, arendus ja müük	50	
14911780	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus		50
14911478	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus		50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Hepsor Phoenix OÜ	1 074			-1 074	0
Hepsor Phoenix 2 OÜ		1		998	999
Hepsor Phoenix 3 OÜ		1	-1	1 046	1 046
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 074	2	-1	970	2 045

Osalused kõikides sidusettevõtetes kuuluvad AS-i Tolaram Investments tütaettevõttele AS-ile Phoenix Land.

2019. aasta lõpus sõlmis AS Phoenix Land notariaalse Jagunemise lepingu endise sidusettevõtte Hepsor Phoenix OÜ suhtes, mille alusel omandas AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkinud ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ (muud muutused smmas -1 074 tuh. Eurot). Kanne registreeriti Äriregistris Märtsis 2020.

2020. aastal, vastavalt OÜ Hepsor ja AS Phoenix Land vahel sõlmitud osanikelepingutele, omandas AS Phoenix Land 50% osaluse sidusettevõtetes Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Hepsor Phoenix 3 OÜ.

Vastavalt pooltevahelistele lepingutele, võõrandas AS Phoenix Land nimetatud sidusettevõtetele kinnistud aadressil Manufaktuuri tn. 5 ja 7, Tallinn eesmärgiga neid edasi arendada korterelamuteks ning hiljem realiseerida turul. 50% osa kinnistute võõrandamisel tekkinud realiseerimata kahjumist elimineeriti (vast. RTJ 11, par. 93) ning lisati sidusettevõtjate osadele (muud muutused summades -998 tuh. Eurot ja -1 046 tuh. Eurot).

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	4 131	131	4 000			
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	131	131		12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2021
Laenunõue sidusettevõtjale (1)	2 600		2 600	12%	EUR	2025
Laenunõue sidusettevõtjale (2)	1 400		1 400	12%	EUR	2023
Intressinõuded	396	41	355			
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	41	41			EUR	2021
Intressinõue sidusettevõtjale (1)	231		231		EUR	2025
Intressinõue sidusettevõtjale (2)	124		124		EUR	2023
Viitlaekumised	12	12			EUR	2021
Kokku muud nõuded	4 539	184	4 355			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	131	131				
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	131	131		12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2020
Intressinõuded	39	39				
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	39	39			EUR	2020
Kokku muud nõuded	170	170				

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	15 776
31.12.2019	15 776
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-172
Müügid	-8 088
31.12.2020	7 516

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	377	471
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-364	-456

2020. aastal toimunud müügid kokku summas 8 088 tuh. Eurot sisaldavad Manufaktuuri tn. 5 ja 7 kinnistute võõrandamist sidusettevõtetele OÜ Hepsor Phoenix 2 ja OÜ Hepsor Phoenix 3 eesmärgiga neid edasi arendada korterelamuteks ning hiljem realiseerida turul.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.20 summas 7 516 tuh. Eurot vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2020. Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest kokku summas -172 tuh. Eurot on kantud ettevõtte muude äritulude Lisa 18 (kasum summas 2 tuh. Eurot) ja -kuludesse Lisa 22 (kahjum summas -174 tuh. Eurot).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on oluliselt vähinenud aastatel 2020 ja 2019 peale tütarettevõtte AS Phoenix Land enamuse üürilepingutest lõpetamist eesmärgiga ette valmistada Manufaktuuri ala tulevaseks arenduseks.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018							
Soetusmaksumus	244	7	5	458	470	14	728
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-4	-16	-5	-21
Jääkmaksumus	244	0	0	454	454	9	707
Amortisatsioonikulu				-15	-15	-2	-17
Müügid (jääkmaksumuses)	-50						-50
31.12.2019							
Soetusmaksumus	194	7	5	458	470	14	678
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-19	-31	-7	-38
Jääkmaksumus	194	0	0	439	439	7	640
Ostud ja parendused				1	1		1
Amortisatsioonikulu				-16	-16	-2	-18
31.12.2020							
Soetusmaksumus	194	7	5	459	471	14	679
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-35	-47	-9	-56
Jääkmaksumus	194	0	0	424	424	5	623

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Maa		50
Kokku		50

Lisa 11 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	139	132

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	8	8
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	2	2
1-5 aasta jooksul	2	4

Lisa 12 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (1)	56	56			4%	EUR	2021
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (2)	112	112			4%, 0%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	168	168					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank	161	20	141		12 kuu Euribor +1.95%	EUR	31.05.2023
Laenukohustus emaettevõtjale (1)	1 698		1 698		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2022
Laen emaettevõtjalt (2)	237		237		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 096	20	2 076				
Laenukohustised kokku	2 264	188	2 076				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	56	56			4%	EUR	2020
Laenukohustus sidusettevõtjale (1)	1 055	1 055			2,5%	EUR	2020
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt	112	112			4%, 0%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 223	1 223					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB pank	181	20	161		12 kuu Euribor +1.95%	EUR	31.05.2023
Laenukohustus emaettevõtjale (1)	1 698		1 698		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2021
Laen emaettevõtjalt (2)	237		237		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 116	20	2 096				
Laenukohustised kokku	3 339	1 243	2 096				

Antud tabelis tähendab konsolideerimisgrupp AS-i Tolaram Investments emaettevõtte konsolideerimisgruppi.

Seisuga 31.12.20 on SEB panga investeeringislaenu tagatiseks hüpoteek aadressil Roheline aas 22, Tallinn asuvatele korteriomanditele summas 320 tuh. EUR.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57	57	
Võlad töövõtjatele	33	33	
Maksuvõlad	26	26	6
Saadud ettemaksed	10	10	
Tulevaste perioodide tulud	1	1	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Intressivõlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	58	58	
Kokku võlad ja ettemaksed	184	184	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	69	69	
Võlad töövõtjatele	33	33	
Maksuvõlad	25	25	6
Muud võlad	3	3	
Saadud ettemaksed	7	7	
Tulevaste perioodide tulud	1	1	
Muud saadud ettemaksed	6	6	
Võimalike kohtukulude reserv	700	700	
Intressivõlad sidusettevõtjatele	7	7	
Intressivõlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	54	54	
Kokku võlad ja ettemaksed	898	898	

Lisa 14 Võlad tarnijatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	50	62
Võlad emaettevõtjale	7	7
Kokku võlad tarnijatele	57	69

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 194	6 582
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 299	1 645
Kokku tingimuslikud kohustised	6 493	8 227

Konsolideerimisgrupil ei ole 31. detsembri 2020 ja 31. detsembri 2019 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

Aruandeperioodile ning sellele eelnenud majandusaastal ei ole aktsionärid dividendide välja kuulutanud ja välja maksnud.

Lisa 16 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	6 199	6 199
Aktsiate arv (tk)	6 199 000	6 199 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	604	715
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	604	715
Kokku müügitulu	604	715
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	377	471
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	162	199
Võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük	65	45
Muud teenused		
Kokku müügitulu	604	715

Lisa 18 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	262	325
Muud	2	0
Kokku muud äritulud	266	325

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	5
Müügi eesmärgil ostetud teenused	317	410
Energia	37	60
Jooksva remondi kulud	4	39
Muud	1	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	359	514

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Energia	8	9
Mitmesugused bürookulud	8	9
Lähetuskulud	2	2
Juriidilised kulud ja notaritasud	15	49
Panga teenuste ja -lepingute tasu	4	4
Reklaami ja marketingukulud	0	0
Esinduskulud, erisoodustused, erisoodustismaksud, tulumaks	6	9
Vara kindlustusmaksed	15	10
Riigilõivukulud	1	8
Audiiteerimiskulud	3	7
Projektijuhtimise, konsultatsioonide ja uuringute kulud	2	1
Transpordikulud	20	26
Hooldus-, valve ja remondikulud	20	14
Kokku mitmesugused tegevuskulud	104	148

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	185	189
Sotsiaalmaksud	57	62
Kokku tööjõukulud	242	251
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	3

Lisa 22 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 044	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	174	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	170
Kohalikud ja riiklikud maksud	15	16
Annetused mittetulundusühingutele	0	2
Muud	0	6
Kokku muud ärikulud	2 233	194

2020.a. kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist summas 2 044 tuh. Eurot sisaldab Manufaktuuri tn. 5 ja 7, Tallinn kinnistute võõrandamisest tulenevat mitterahalist kahjumit (vt. Lisa 7). Võõrandamise eesmärgiks on koostöös partneriga Hepsor OÜ sidusettevõtete kaudu neid kinnistuid edasi arendada ning hiljem realiseerida turul.

Lisa 23 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	25
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	25

2019. aastal müüdi maha 6,54% osalus Estar Eesti Kergetööstuse AS'is (reg. 10175261), millest saadi kasumit summas 25 tuh. Eurot.

Lisa 24 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	6	19
Kokku intressikulud	6	19

Lisa 25 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	358	108
Kokku intressitulud	358	108

Lisa 26 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tolaram Capital Pte. Ltd.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Singapur
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tolaram Group Inc.
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Briti Neitsisaared

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 941		1 943
Sidusettevõtjad	4 355			1 062
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		227		222
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177		171	

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Laen (1)	1 400	12%	EUR	2023
Laen (2)	2 600	12%	EUR	2025

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Laen (1)			1 401		0%	EUR	Mitte varem, kui 2021
Laen (2)			700		0%	EUR	Mitte varem, kui 2021
Sidusettevõtjad							
Laen (1)	1 385			429	15%	EUR	2020
Laen (2)		1 055			2,5%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28	26
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59	32

Põhivarade ostud ja müügid

	2020
	Müüdud põhivara
Sidusettevõtjad	4 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	59	74

Alates 2020. aastast kaupade ja teenuste ostud ja müügid ei sisalda enam finantstulusid ja -kulusid (vastav ümberarvestus tehtud ka 2019. aasta võrdlevates andmetes).

Saadud/antud laenud ja saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutukursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Põhivara ostud ja müügid sisaldavad ka tehinguid kinnisvarainvesteeringutega ning hõlmavad endas ka mitterahalisi tasaarveldusi.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	880	1 447
Nõuded ja ettemaksed	217	252
Varud	7	4
Kokku käibevarad	1 104	1 703
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 545	7 545
Nõuded ja ettemaksed	11 885	12 303
Kinnisvarainvesteeringud	2 080	2 091
Materiaalsed põhivarad	5	6
Kokku põhivarad	21 515	21 945
Kokku varad	22 619	23 648
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	188	1 243
Võlad ja ettemaksed	125	128
Kokku lühiajalised kohustised	313	1 371
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	377	398
Kokku pikaajalised kohustised	377	398
Kokku kohustised	690	1 769
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	6 199	6 199
Kohustuslik reservkapital	620	620
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 060	14 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50	73
Kokku omakapital	21 929	21 879
Kokku kohustised ja omakapital	22 619	23 648

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	376	506
Muud äritulud	14	205
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-226	-345
Mitmesugused tegevuskulud	-27	-21
Tööjõukulud	-95	-117
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2	-5
Muud ärikulud	-17	-174
Kokku ärikasum (-kahjum)	23	49
Intressitulud	33	43
Intressikulud	-6	-19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50	73
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50	73

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23	49
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12	5
Kokku korrigeerimised	12	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38	-32
Varude muutus	-2	-4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2	-7
Kokku rahavood äritegevusest	73	11
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-617	-62
Antud laenude tagasimaksed	1 028	1 560
Laekunud intressid	35	255
Kokku rahavood investeerimistegevusest	446	1 753
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 056
Saadud laenude tagasimaksed	-1 075	-1 420
Makstud intressid	-11	-4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 086	-368
Kokku rahavood	-567	1 396
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 447	51
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-567	1 396
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	880	1 447

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	6 199	620	14 987	21 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)			73	73
31.12.2019	6 199	620	15 060	21 879
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-6 833	-6 833
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	6 199	620	8 227	15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)			50	50
31.12.2020	6 199	620	15 110	21 929
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-8 617	-8 617
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	6 199	620	6 493	13 312

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on maksimaalne kasumi summa, mida on võimalik aktsionäridele dividendina jaotada Eesti Äriseadustiku kohaselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2021

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	11.03.2021
TARVO TEDER	Juhatuse liige	11.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tolaram Investments aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Tolaram Investments ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestuseksperдите 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditioretevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

11.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	11.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 734
Kokku	6 493
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 493
Kokku	6 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	376000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	tarvo@tolaram.ee