

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 9 Muud nõuded	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 12 Kasutusrent	19
Lisa 13 Laenukohustised	21
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 15 Võlad tarnijatele	23
Lisa 16 Eraldised	24
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 18 Aktsiakapital	25
Lisa 19 Müügitulu	25
Lisa 20 Muud äritulud	25
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 23 Tööjõukulud	26
Lisa 24 Muud ärikulud	27
Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	27
Lisa 26 Intressikulud	27
Lisa 27 Intressitulud	27
Lisa 28 Seotud osapooled	27
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	30
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	31
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	33
Aruande allkirjad	34
Vandeaudiitori aruanne	35

Tegevusaruanne

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

2019. aastal jätkas ettevõtte tegutsemist oma põhitegevusalal ehk talle kuuluvate kinnisvaraobjektide haldamise ja realiseerimisega.

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud müügikäive 2019. aastal oli 715 tuhat eurot (2018: 2 637 tuhat eurot). Rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 66% kogu müügitulust (2018: 35%) ning võrguteenuse osutamine, elektrienergia müük ja muu tulu üllatas 34% (2018: 10%) müügitulust. 2019. aastal kinnisvara müüki ei olnud (2018. aastal moodustas see 55% kogu müügitulust).

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud puhaskasum 2019. aastal moodustas 661 tuhat eurot (2018: 59 tuhat eurot).

Olulised finantsnäitajad (konsolideeritud grupp)

	2019 aasta	2018 aasta
Tulude suurendamine (vähenemine) (%)	-73 %	70 %
Puhaskasumi määr (%)	92 %	2 %
Likviidsussuhe (korda)	0,8	1,0
ROA (%)	3,4 %	0,3 %
ROE (%)	4,6 %	0,4 %

Kasutatud valemid:

- Äritulu kasv (%) = $(2019.a. \text{ müügitulu} - 2018.a. \text{ müügitulu}) / 2018.a. \text{ müügitulu} * 100\%$
- 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 2019. aastal oli 11 (2018: 14 töötajat). 2019. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 251 tuhat eurot (2018: 277 tuhat eurot). Sealhulgas juhatuse liikmetele makstav töötasukulu oli aruandeaastal 74 tuhat eurot (2018: 82 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

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

2019. 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)

2019. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega. Paralleelselt eelnimetatud tegevustega lõppes edukalt ka ettevõtte esimene elumajade arendusprojekt, milleks oli asutatud sidusettevõtte OÜ Hepsor Phoenix. Vastavalt Endover KVB'ga 2017a. lõpul sõlmitud Võlaõiguslepingu tingimustele pidi hiljemalt 1. juuli 2019 a. toimuma ettevõtte kinnistute müügi asjaõigusleping, mis aga ostja poolt tingituna ei realiseerunud.

Kuna ettevõtte oli arvestanud kõikide talle kuuluvate kinnistute müügiga 2019. aastal ning selle mitterealiseerumine tuli ootamatult, siis 2020. aastal hakkab ettevõtte tegelema peamiselt edasiste plaanide ja arengukavade väljaselgitamisega.

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

2019. aastal tegeles ettevõtte oma igapäevase majandustegevusega, milleks on elektrienergia müük ja võrguteenuse osutamine.

2018. aastal tehtud investeering "Sitsikodu" elamuarenduse võrkude rajamisse läks aasta lõpu seisuga täiel määra käiku ning see hakkab tooma stabiilset ja täiendavat tulubaasi, kuid kuna aasta esimesel poolel lõpetas ettevõttelt elektrienergi ja võrguteenuse ostmise OÜ Montello, siis aasta kokkuvõttes ettevõtte elektrienergia ja võrguteenuse müügi käive ning kasumlikkus langesid aastataguse perioodiga võrreldes. Tulenevalt sellest ei olnud ettevõttele enam ka vaja alajaama aadressil Paavli 2e ning mis aasta lõpul ka ära müüdi.

Ettevõttel on plaanis jätkata oma igapäevase majandustegevusega ning tulenevalt edasistest kinnisvaraarenduse kavadest planeerib ettevõtte vastavalt ka oma edasisi investeeringuid, eesmärgida tagada stabiilne ja katkematu varustuskindlus oma olamasolevatele ja uutele klientidele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 508	784	2
Nõuded ja ettemaksed	278	127	3
Varud	7	12	5
Kokku käibevarad	1 793	923	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 074	442	8
Nõuded ja ettemaksed	0	1 841	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 776	15 776	10
Materiaalsed põhivarad	640	707	11
Kokku põhivarad	17 490	18 766	
Kokku varad	19 283	19 689	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 243	75	13
Võlad ja ettemaksed	898	884	14
Eraldised	0	4	16
Kokku lühiajalised kohustised	2 141	963	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 096	4 286	13
Võlad ja ettemaksed	0	55	14
Kokku pikaajalised kohustised	2 096	4 341	
Kokku kohustised	4 237	5 304	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 199	6 199	18
Kohustuslik reservkapital	620	620	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 566	7 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	661	59	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 046	14 385	
Kokku omakapital	15 046	14 385	
Kokku kohustised ja omakapital	19 283	19 689	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	715	2 637	19
Muud äritulud	325	129	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-514	-2 151	21
Mitmesugused tegevuskulud	-148	-168	22
Tööjõukulud	-251	-277	23
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18	-9	11
Muud ärikulud	-194	-524	24
Ärikasum (kahjum)	-85	-363	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-191	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	632	441	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	25	0	25
Intressitulud	108	211	27
Intressikulud	-19	-39	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	661	59	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	661	59	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	661	59	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-85	-363
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18	9
Muud korrigeerimised	0	359
Kokku korrigeerimised	18	368
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18	38
Varude muutus	6	1 429
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-18	650
Kokku rahavood äritegevusest	-97	2 122
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-326
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	50	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	655
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-30
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 200
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	25	0
Antud laenude tagasimaksed	1 385	100
Laekunud intressid	429	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 889	2 602
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 056	0
Saadud laenude tagasimaksed	-2 120	-4 344
Makstud intressid	-4	-35
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 068	-4 379
Kokku rahavood	724	345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	784	439
Raha ja raha ekvivalentide muutus	724	345
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 508	784

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	6 199	620	7 507	14 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59	59
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

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 Toimkonna 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 laekuvate 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 raamatupidamislik 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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 finantskohustused (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 äriliste 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 tütarettevõtted);

d) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	1 508	784
Kokku raha	1 508	784

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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		6
Muud nõuded	170	170		9
Laenunõuded	131	131		9
Intressinõuded	39	39		9
Ettemaksed	13	13		
Tulevaste perioodide kulud	13	13		
Kokku nõuded ja ettemaksed	278	278		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	79	79		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4		6
Muud nõuded	1 877	36	1 841	9
Laenunõuded	1 517		1 517	9
Intressinõuded	360	36	324	9
Ettemaksed	8	8		
Tulevaste perioodide kulud	8	8		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 968	127	1 841	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	85	79
Laekumata arved nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjalt	1	1
Muudelt ostjatelt laekumata arved	84	78
Kokku nõuded ostjate vastu	85	79

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kaubad	2	7
Teenused	5	5
Kokku varud	7	12

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6		4	3
Üksikisiku tulumaks		8		7
Erisoodustuse tulumaks				1
Sotsiaalmaks		14		12
Töötuskindlustusmaksed		1		1
Aktsiisimaks		1		2
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1		1
Ettemaksukonto jääk	4			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	25	4	27

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10094195	AS Phoenix Land	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
AS Phoenix Land	7 545	7 545
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 545	7 545

Käesolev lisa selgitab emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt lisa 28) toodud kirjet.

Aastal 2018 müüs emaettevõtte AS Tolaram Investments 100% osaluse ettevõttes AS Investeeringute (nüüd AS Rocca Investments). Käesolev tehing kajastub tütarettevõtjate aktsiate ja osade detailses informatsioonis müükide all summas -1662 tuh. Eurot.

AS-il Phoenix Land on omakorda tütarettevõtte (100% osadest) Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ (reg. 14394675, põhitegevusala:

elektrienergia jaotus ja müük).

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14202227	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, arendus ja müük	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Hepsor Phoenix OÜ	442	632	1 074
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	442	632	1 074

50% osalus ettevõttes OÜ Hepsor Phoenix kuulub AS-i Tolaram Investments tütaettevõttele AS-ile Phoenix Land.

2019. aasta novembris sõlmis AS Phoenix Land notariaalse Jagunemise lepingu, mille alusel omandas AS Phoenix Land 100% osaluse uues jagunemise teel tekkivas ettevõttes Manufaktuuri Vara OÜ. Kande eeldatavaks registreerimistähtajaks Äriregistris on esimene kvartal 2020.

Lisa 9 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 517		1 517			
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	132		132	12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2020
Laenunõue sidusettevõttele	1 385		1 385	15%	EUR	2020
Intressinõuded	360	36	324			
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	36	36			EUR	2019
Intressinõue sidusettevõttele	324		324		EUR	2020
Kokku muud nõuded	1 877	36	1 841			

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	19 930
Müügid	-1 006
Muud muutused	-3 148
31.12.2018	15 776
31.12.2019	15 776

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	471	929
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-456	-715

2019. aastal on Tallinna linna valdusele tasuta üle antud Manufaktuuri tn T4 tee. Antud asjaolu ei langetanud kogu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Manufaktuuri ala väärtust, kuna vastav kohustus sisaldus juba kehtivas Detailplaneeringus ning sellega oli arvestatud ala väärtuse leidmisel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on oluliselt vähinenud peale endise tütarettevõtte AS TH Investeeringute (nüüdseks Rocca Investments AS) müüki aastal 2018 ning tütarettevõtte AS Phoenix Land kõikide üürilepingute lõpetamist ja seda eesmärgiga ette valmistada Manufaktuuri ala tulevaseks arenduseks.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

										Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017										
Soetusmaksumus	244	7	5	27	39	26	59	56	115	424
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-1	-13	-6				-19
Jääkmaksumus	244	0	0	26	26	20	59	56	115	405
Ostud ja parendused				431	431		-55	-56	-111	320
Amortisatsioonikulu				-3	-3	-6				-9
Muud muutused						-5	-4		-4	-9
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Maa	50	
Kokku	50	

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	132	524

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	8	8
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	2	2
1-5 aasta jooksul	4	4

Lisa 13 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	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				

	31.12.2018	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	2019
Lühiajalised laenud kokku	56	56					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen (SEB pank)	199	19	180		12 kuu Euribor +1.95%	EUR	31.05.2023
Laenukohustus emaettevõtjale (1)	2 398		2 398		0%	EUR	Mitte varem, kui 2020
Laenukohustus emaettevõtjale (2)	1 638		1 638		0%	EUR	Mitte varem, kui 2020
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale	70		70		4%	EUR	Mitte varem, kui 2020
Pikaajalised laenud kokku	4 305	19	4 286				
Laenukohustised kokku	4 361	75	4 286				

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

Seisuga 31.12.19 on SEB panga investeeringislaenu tagatiseks hüpoteek aadressil Roheline aas 22, Tallinn asuvatele korteriomanditele summas 320 tuh. EUR.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	69	69		15
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		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	86	86		15
Võlad töövõtjatele	28	28		
Maksuvõlad	27	27		6
Saadud ettemaksed	707	707		
Tulevaste perioodide tulud	1	1		
Muud saadud ettemaksed	706	706		
Muud pikaajalised võlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	40		40	
Intressivõlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	51	36	15	
Kokku võlad ja ettemaksed	939	884	55	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	62	79
Võlad emaettevõtjale	7	7
Kokku võlad tarnijatele	69	86

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	4		-4	0
Kokku eraldised	4		-4	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	4		-4	
Muud eraldised	4		-4	
Pikaajalised				
Muud eraldised				
	31.12.2017	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	14		-10	4
Kokku eraldised	14		-10	4
Sealhulgas:				
Lühiajalised	11	3	-10	4
Muud eraldised	11	3	-10	4
Pikaajalised	3	-3		0
Muud eraldised	3	-3		0

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 582	6 053
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 645	1 513
Kokku tingimuslikud kohustised	8 227	7 566

Tütarettevõttele AS Phoenix Land on pooleli kohtulik vaidlus äripartneriga: AS Phoenix Land'lt nõutakse 1 920 tuh. Euro tasumist ning AS Phoenix Land nõuab vastuhagis omakorda 330 tuh. Euro tasumist.

AS Phoenix Land on veendunud, et vaidlus kujuneb äriühingu jaoks edukaks, kuid selleks võib aega kuluda. Konservatiivsusest lähtudes on kohtukulude katteks tehtud eraldis 700 tuh. Eurot (vt lisa 14).

Ariühingul ja kontsernil ei ole 31. detsembri 2019 ja 31. detsembri 2018 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

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

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	6 199	6 199
Aktsiate arv (tk)	6 199 000	6 199 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	715	2 637
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	715	2 637
Kokku müügitulu	715	2 637
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	0	1 450
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	471	930
Võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük	199	239
Muud teenused	45	18
Kokku müügitulu	715	2 637

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Traavid, viivised ja hüvitised	325	126
Muud	0	3
Kokku muud äritulud	325	129

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5	1
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	1 448
Müügi eesmärgil ostetud teenused	410	609
Energia	60	53
Jooksva remondi kulud	39	40
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	514	2 151

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Energia	9	19
Veevarustusteenused	0	1
Mitmesugused bürookulud	9	12
Lähetuskulud	2	12
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1
Juriidilised kulud ja notaritasud	49	28
Panga teenuste ja -lepingute tasu	4	8
Reklaami ja marketingukulud	0	5
Esinduskulud, erisoodustused, erisoodustumaksud, tulumaks	9	17
Vara kindlustusmaksed	10	8
Riigilõivukulud	8	2
Audiiteerimiskulud	7	6
Projektijuhtimise, konsultatsioonide ja uuringute kulud	1	10
Transpordikulud	26	29
Hooldus-, valve ja remondikulud	14	7
Muud	0	3
Kokku mitmesugused tegevuskulud	148	168

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	189	208
Sotsiaalmaksud	62	69
Kokku tööjõukulud	251	277
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	14
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	6

Lisa 24 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	352
Trahhid, viivised ja hüvitised	170	150
Kohalikud ja riiklikud maksud	16	19
Annetused mittetulundusühingutele	2	0
Muud	6	3
Kokku muud ärikulud	194	524

Lisa 25 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

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

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

Lisa 26 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	19	39
Kokku intressikulud	19	39

Lisa 27 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	108	211
Kokku intressitulud	108	211

Lisa 28 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	BVI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 943		4 043
Sidusettevõtjad		1 062	1 709	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		222		217
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	171		169	

Laenud

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

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	1 789	0%	EUR	Mitte varem, kui 2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Laen (1)	18	0%		Mitte varem, kui 2019
Laen (2)	877	0%		Mitte varem, kui 2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	7	105		208
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5	26	5	25
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		34		10

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	74	82

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 447	51
Nõuded ja ettemaksed	252	87
Varud	4	0
Kokku käibevarad	1 703	138
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 545	7 545
Nõuded ja ettemaksed	12 303	14 146
Kinnisvarainvesteeringud	2 091	2 091
Materiaalsed põhivarad	6	12
Kokku põhivarad	21 945	23 794
Kokku varad	23 648	23 932
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 243	75
Võlad ja ettemaksed	128	108
Kokku lühiajalised kohustised	1 371	183
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	398	1 888
Võlad ja ettemaksed	0	55
Kokku pikaajalised kohustised	398	1 943
Kokku kohustised	1 769	2 126
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 199	6 199
Kohustuslik reservkapital	620	620
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 987	14 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73	875
Kokku omakapital	21 879	21 806
Kokku kohustised ja omakapital	23 648	23 932

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	506	1 834
Muud äritulud	205	24
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-345	-1 474
Mitmesugused tegevuskulud	-21	-35
Tööjõukulud	-117	-122
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5	-12
Muud ärikulud	-174	-360
Kokku ärikasum (-kahjum)	49	-145
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 015
Intressitulud	43	27
Intressikulud	-19	-22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73	875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73	875

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	49	-145
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5	12
Muud korrigeerimised	0	359
Kokku korrigeerimised	5	371
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32	20
Varude muutus	-4	1 030
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7	-22
Kokku rahavood äritegevusest	11	1 254
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	655
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 200
Antud laenud	-62	-446
Antud laenude tagasimaksed	1 560	23
Laekunud intressid	255	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 753	2 432
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 056	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 420	-3 639
Makstud intressid	-4	-17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-368	-3 656
Kokku rahavood	1 396	30
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51	21
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 396	30
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 447	51

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	6 199	620	14 112	20 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)			875	875
31.12.2018	6 199	620	14 987	21 806
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-7 422	-7 422
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	6 199	620	7 565	14 384
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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2020

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	09.03.2020
TARVO TEDER	Juhatuse liige	09.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tolaram Investments aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Tolaram Investments ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 lahknab 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 arvamusel 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

09.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	09.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	661
Kokku	8 227
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 227
Kokku	8 227

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	506000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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