

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: martin.otsa@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Muud võlad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Käibekapitali juhtimine	19

Tegevusaruanne

Tammsaare Ärimaja OÜ on asutatud 2006. aasta detsembris ning kuulub East Capital Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005 loodud kinnisvarafond. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

Üldine tegevuskeskkonna areng

Bürooruumide hinnatase on poolaasta jooksul enim nõutud kontoriruumide suureneva defitsiidi tõttu kasvanud Tallinnas. Sõltuvalt asukohast ja korrusest on A+ kvaliteediga büroode hinnad vahemikus 12-16 EUR/m². A-klassi büroopindade hinnatase on kesklinnas keskmiselt 12 EUR/m² ja mujal piirkondades 8 EUR/m². Lisaks üürihinnale on büroo valikul üha olulisemaks näitajaks muutunud ka ülalpidamise kulud. Ärihoonete keskmine lisakulude hind on ca 3,2 EUR/m² ning üürileandjad on huvitatud oma hoonete korrashoiust. Aina tähtsam on nii üürnikule kui ka üürileandjale professionaalne haldusteenus, et lisakulud jääksid mõistlikule tasemele.

Tallinna büroopindade sektoris on nõudlus jätkuvalt kõrgeim A- ja hea asukohaga B-kvaliteediklassi ruumide osas, mida aga kesklinnas ei ole palju saadaval, sest uusi büroopindu pole lisandunud. Kuigi defitsiit tekitab hinnatõusu, ei saa see laiemas perspektiivis olla järjepidev, sest ettevõtete reaalne maksevõime jääb sellele lõpuks alla ning äriühingud otsivad bürood juba ka väljapoole südalinna finantskeskust – kolitakse kesklinna lähimbruse uutesse või heas korras büroomajadesse, kus on madalam üüri- ja kõrvakulude tase. Samuti on üürnikele alati olnud oluline mugav ja soodsam parkimine.

Tammsaare Ärimaja OÜ 2011/2012 lühiülevaade

2011/2012 majandusaastal renditi välja Tallinnas Tammsaare tee 118D büroohoone. Bürooos on väljarenditavat pinda 8 973 m². Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele. Hoone ankurüürnikeks on Seesam Rahvusvaheline Kindlustuse AS, mis kuulub Soome päritolu Pohjola gruppi, ning IT-ettevõtte Symantec Estonia OÜ. 2011/2012 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 235 000 euro võrra (2010/2011: +195 759 eurot) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 12 270 tuhat eurot (30.06.2011: 12 505 tuhat eurot).

Peamised finantsuhtarvud olid järgmised:

	2011/2012	2010/2011
Müügitulu (EUR)	968 589	805 872
Puhaskasum (EUR)	250 386	531 010
Puhasrentaablus %	25,9	65,9
ROE	24,5	68,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Finantsriskid:

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

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

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

Martin Otsa

Juhatuses liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	353 015	73 808	2
Nõuded ja ettemaksed	31 499	74 179	3
Kokku käibevara	384 514	147 987	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 270 000	12 505 000	5
Materiaalne põhivara	4 746	9 382	6
Kokku põhivara	12 274 746	12 514 382	
Kokku varad	12 659 260	12 662 369	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 873 008	8 262 130	8
Võlad ja ettemaksed	1 135 374	945 452	9
Kokku lühiajalised kohustused	9 008 382	9 207 582	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 604 000	2 604 000	8
Võlad ja ettemaksed	26 051	80 345	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 630 051	2 684 345	
Kokku kohustused	11 638 433	11 891 927	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 563	11
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-278 371	-809 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 386	531 010	
Kokku omakapital	1 020 827	770 442	
Kokku kohustused ja omakapital	12 659 260	12 662 369	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	968 589	805 872	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-53 922	-74 163	14
Brutokasum (-kahjum)	914 667	731 709	
Turustuskulud	0	-7 058	
Üldhalduskulud	-37 380	-21 674	15
Muud äritulud	0	195 759	13
Muud ärikulud	-235 011	0	16
Äriksus (kahjum)	642 276	898 736	
Finantstulud ja -kulud	-391 890	-367 726	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	250 386	531 010	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 386	531 010	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	642 276	898 736	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 636	3 863	6
Muud korrigeerimised	235 000	-195 759	5
Kokku korrigeerimised	239 636	-191 896	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 681	34 420	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 203	-2 760	
Kokku rahavood äritegevusest	934 796	738 500	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	190	155	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	190	155	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-391 303	-565 629	
Makstud intressid	-264 476	-228 448	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-655 779	-794 077	
Kokku rahavood	279 207	-55 422	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 808	129 888	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	279 207	-55 422	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-658	17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	353 015	73 808	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	2 563	1 045 994	0	-809 125	239 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	531 010	531 010
Muutused reservides	0	0	256	-256	0
30.06.2011	2 563	1 045 994	256	-278 371	770 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	250 386	250 386
Muud muutused omakapitalis	-1				-1
30.06.2012	2 562	1 045 994	256	-27 985	1 020 827

Muud muutused omakapitalis on seotud osakapitali konverteerimisest Eesti kroonist eurodesse.

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Tammsaare Ärimaja OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2011-30.06.2012.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

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

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

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

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, amortisatsiooni määraga 25-35%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3

Rendid

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

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul

lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaeg määratakse tuginedes juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljaminekuna on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärsetel määritel määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust

hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärset muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

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

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Arvelduskontod	353 015	73 808
Kokku raha	353 015	73 808

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Nõuded ostjate vastu	31 330	74 048
Ostjatelt laekumata arved	34 054	76 772
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 724	-2 724
Ettemaksed	169	131
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 499	74 179

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 095	8 136
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 095	8 136

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2010	12 309 241
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	195 759
30.06.2011	12 505 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-235 000
30.06.2012	12 270 000

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	968 589	805 872
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-53 922	-74 163

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Unicredit Bank Eesti filiaali kasuks on seatud hüpoteek 19 173 495 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisas 7, teenitud renditulu kohta on toodud lisas 12 ning haldamiskulude kohta lisas 14.

Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 13 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 16.

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
30.06.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	13 245	13 245
Amortisatsioonikulu	-3 863	-3 863
30.06.2011		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-3 863	-3 863
Jääkmaksumus	9 382	9 382
Amortisatsioonikulu	-4 636	-4 636
30.06.2012		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-8 499	-8 499
Jääkmaksumus	4 746	4 746

Lisa 7 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	867 860	817 602	

1-5 aasta jooksul	1 575 502	1 352 037	
Üle 5 aasta	451 814	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 270 000	12 505 000	5
Kokku	12 270 000	12 505 000	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	7 873 008	7 873 008		
Lühiajalised laenud kokku	7 873 008	7 873 008		
Pikaajalised laenud				
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0
Pikaajalised laenud kokku	2 604 000	0	2 604 000	0
Laenukohustused kokku	10 477 008	7 873 008	2 604 000	0
	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenukohustused	20 000	20 000		
Lühiajalised laenud kokku	20 000	20 000		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	8 242 130	8 242 130	0	0
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0
Pikaajalised laenud kokku	10 846 130	8 242 130	2 604 000	0
Laenukohustused kokku	10 866 130	8 262 130	2 604 000	0

Pangalaenud

Laen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning tagasimakse tähtaja saabumisel tagastatakse jääk ühekordse maksena. Laenu alusvaluuta on EUR. Laenu intressimääraks on 6-kuu Euribor+ 1,5% ning tagasimakse tähtaeg on 20.12.2012.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek Unicredit Bank Eesti filiaali kasuks 19 173 495 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2012.a. on 1 090 EUR (30.06.2010: 3 272 EUR).

Laenulepingu eritingimustes on märgitud, et ettevõtte omakapitali osakaal koguaktivast peab olema vähemalt 25%, DSCR (Debt Service Coverage Ratio) iga kvartali lõpus vähemalt 1,2. Seisuga 30.06.11 oli DSCR madalam kui 1,2. Seoses sellega on eelmise majandusaasta lõpus laen kajastatud lühiajaliselt terves ulatuses, kuna laenuandjal on õigus nõuda laenu ennetähtaegset tagastamist.

Seotud osapoolte laenud

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 18.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 448	43 938	
Maksuvõlad	17 095	8 136	4
Muud võlad	1 061 092	879 360	10
Intressivõlad	1 001 038	876 043	18
Muud võlad	2 454	1 290	
Muud viitvõlad	57 600	2 027	10
Saadud ettemaksed	7 208	7 914	
Intressivõlad	6 531	6 104	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 135 374	945 452	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 20 223 EUR (30.06.11: 20 168 EUR) lisa 18.

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	876 043	876 043	0	0	
Muud võlad	1 290	1 290	0	0	
Muud viitvõlad	82 372	2 027	80 345	0	9
Kokku muud võlad	959 705	879 360	80 345		
	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	1 001 038	1 001 038	0	0	
Muud võlad	2 454	2 454	0	0	
Muud viitvõlad	83 651	57 600	26 051	0	9
Kokku muud võlad	1 087 143	1 061 092	26 051		

Muud viitvõlad on rendilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2018 aasta.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 18 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas nr 17.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	2 562	2 563
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2 562 EUR.		

Seisuga 30.06.2012 oli ettevõtte jaotamata kasum negatiivne ning potentsiaalsed tulumaksudohustust ei arvestata.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	968 589	805 872
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	968 589	805 872
Kokku müügitulu	968 589	805 872
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	968 589	805 872
Kokku müügitulu	968 589	805 872

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	195 759	5
Kokku muud äritulud	0	195 759	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Hoonete remont ja haldus	-42 104	-42 268
Muud	-11 818	-31 895
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-53 922	-74 163

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Mitmesugused bürookulud	-103	-105
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	6 021
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-37 277	-27 590
Kokku üldhalduskulud	-37 380	-21 674

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-235 000	0	5
Muud	-11	0	
Kokku muud ärikulud	-235 011	0	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Intressitulud	190	155
Intressikulud	-392 080	-367 223
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-658
Kokku finantstulud ja -kulud	-391 890	-367 726

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2011/2012

Pangalaenu intress 259 663 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 132 370 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 47 (lisa 18)

Kokku: 392 080 eurot

Aruandeperiood 2010/2011

Pangalaenu intress 230 731 (lisa 8)

Emaettevõtte laenu intress 132 008 (lisa 18)

Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 4 484 (lisa 18)

Kokku: 367 223 eurot

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	ABPF Tammsaare (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2012	30.06.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 605 038	3 472 668
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300	45 675
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 923	1 868

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300	18 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 623	7 267

Tammsaare Ärimaja OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeettevõtja ning emaeettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- juhtkonnaga seotud ettevõtteid.

Tammsaare Ärimaja OÜ on ostanud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ning ja konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB) ning tagastanud laenu konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttele (Nurmenuku Kaubanduskeskuse OÜ).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeettevõttele summas 2 604 000 EUR (30.06.11: 2 604 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 1 001 038 EUR (30.06.11: 868 668 EUR) lisa 10. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 31.12.2013.a.
- lühiajalisest laenukohustusest konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 0 EUR (30.06.11: 20 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 0 EUR (30.06.11: 7 375 EUR) lisa 10. Laen ja intressid on tagastatud 2011/2012 majandusaastal.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 18 300 EUR (30.06.11: 18 300 EUR) lisa 9.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 923 EUR (30.06.10: 1 868 EUR) lisa 9.
- emaeettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 132 370 EUR (lisa 17).
- konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele maksti laenu tagasi 20 000 EUR ning maksti intresse kokku 7 422 EUR (lisa 17).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liikmed ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Tammsaare Ärimaja OÜ kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Lisa 19 Käibekapitali juhtimine

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 20.12.2012.a. Ettevõtte on alustanud läbirääkimisi erinevate pankadega laenu refinantseerimiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeauditiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

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

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2012 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Ettevõtte juhatus on käibekapitali juhtimise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisa 19.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

18.09.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	18.09.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-278 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	250 386
Kokku	-27 985
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	968589	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ABPF Tammsaare (Est) AB	556702-2388	Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com