

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Tammsaare Ärikeskus

registrikood: 11148579

tänavaga nimi ja maja number: A. H. Tammsaare tee 47

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.tammsaarearikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tammsaare Ärikeskus OÜ on 2005. aastal kodumaise kapitaliga asutatud ettevõtte, mis tegeleb büroo-, äri- ja teeninduspindade üürile andmisega Tammsaare Ärikeskuses.

Tammsaare Ärikeskus asub Tallinnas, aadressil Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, A. H. Tammsaare tee 47. Ärihoone on projekteeritud Nord Projekt arhitekti Andres Kariste poolt ning hoone ehitas Kaamos Ehitus OÜ 2008. aastal.

Tammsaare Ärikeskus ühendab inspireeriva keskkonna mugavate, paindlike ja põhjalikult läbimõeldud lahendustega, tagades klientidele tiptasemel äripinnad. Kolmeosalise büroohoone liftid ja trepikojad on koondatud kolme majatorni vahele, eesmärgiga hajutada inimeste liikumist hoones ja tagada üürnikele privaatsus. Klientide parkimismaja mahutab 600 sõidukit ja on ühendatud klaasgaleriiga, mis viib mugavalt otse peahoonesse. Maja ees on avar 110 kohaga parkla külaliste tarbeks.

Tammsaare Ärikeksuses on kokku 24 750 m² väljaüüritavat pinda, millel tegutseb üle 70 pikaajalise ning rahuloleva kliendi. 2022. aastal teostati ärihoones mitmeid investeeringuid üüripindade uuendamiseks ning parkimiskorralduse paindlikkuse tõstmiseks. Ärimaja vakantsus kasvas 2022 aasta lõpuks mõnevõrra, tulenevalt konkurentsi tihenemisest samas piirkonnas uute büroopindade lisandumisega, kuid suures osas oli vakantsuse kasv seotud ärimaja lojaalsete klientide liikumisega Kaamos Kinnisvara AS teistesse ärihoonetesse. Samuti sõlmiti ootuspäraselt mahus üürilepinguid uute klientidega, kes eelistasid Tammsaare Ärikeskuse kontseptsiooni teistele turul pakutavatele.

Pandeemia tõttu tekkinud kaugtöö ja kodukontori vajadus on praktiliselt taandunud ning ettevõtte eelistavad kontaktkohtumisi virtuaalsetele, kuigi on ettevõtteid, kes on jäädavalt oma töökorraldust muutnud ning seetõttu ka büroopinnavajaduse üle vaadanud.

Nõudlus heade büroopindade osas on püsinud ning 2023. aastal ennustame nõudluse kasvu ja seeläbi vakantsuse vähenemist. 2023. aastal on ettevõtte plaanis jätkata investeeringuid teeninduspindade ning büroopindade parendamiseks ning energiatõhususe kasvatamiseks.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Tammsaare Ärikeskus OÜ äritegevus ei ole hooajaline ega sõltu olulisel määral majandustegevuse tsüklilisusest.

Tammsaare Ärikeskus OÜ peamisteks uurimis- ja arendustegevusteks olid tarkvarainvesteeringutega seotud projektid, mille eesmärgiks on vähendada protsessides raiskamist ning seeläbi kasvatada tegevuse efektiivsust ning klientide rahulolu.

Lisaks äriliste eesmärkidele pöörab ettevõtte tähelepanu ka keskkonnasõbralikkusele ja panustamisele ühiskonda. Näiteks Tammsaare Ärikeskusesse on paigaldatud Ringo korduspakendi kogumiskastid, millega ettevõtte kutsub inimesi tegema keskkonnasõbralikke valikuid. Samas investeeritakse pidevalt uutesse infotehnoloogilistesse lahendustesse, et oma tegevuse protsesse efektiivsemaks muuta ja säästa energiat.

Finantssuhtarvud	2022	2021
Puhasrentaablus	35,7%	108,3%
Varade tootlikkus (ROA)	2%	6,9%
Omakapitali tootlikus (ROE)	3,2%	10,6%

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)

Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)

Omakapitali tootlikus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	987 119	588 420	
Nõuded ja ettemaksed	935 107	259 255	2
Kokku käibevarad	1 922 226	847 675	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 835 466	8 940 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	45 114 509	48 314 614	4
Materiaalsed põhivarad	517	1 386	
Immateriaalsed põhivarad	1 025	2 050	
Kokku põhivarad	63 951 517	57 258 050	
Kokku varad	65 873 743	58 105 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 462 280	1 019 363	6
Võlad ja ettemaksed	541 842	552 317	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 004 122	1 571 680	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 708 392	17 530 349	6
Võlad ja ettemaksed	0	98 530	7
Kokku pikaajalised kohustised	23 708 392	17 628 879	
Kokku kohustised	25 712 514	19 200 559	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 600	9 600	9
Ülekurss	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 876 393	34 954 075	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 256 063	3 922 318	
Kokku omakapital	40 161 229	38 905 166	
Kokku kohustised ja omakapital	65 873 743	58 105 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 518 183	3 620 793	4,5,10
Muud äritulud	35 444	961 572	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-585 140	-267 569	12
Mitmesugused tegevuskulud	-21 216	-24 742	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 894	-2 563	
Muud ärikulud	-3 200 105	-105	14
Ärikasum (kahjum)	-254 728	4 287 386	
Muud finantstulud ja -kulud	1 510 791	-365 068	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 256 063	3 922 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 256 063	3 922 318	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-254 728	4 287 386	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	3 201 999	-937 455	4
Kokku korrigeerimised	3 201 999	-937 455	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 735	-84 176	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 973	101 158	
Kokku rahavood äritegevusest	2 961 509	3 366 913	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-4 625	
Antud laenud	-8 900 000	-7 980 000	6, 16
Laekunud intressid	281 277	139 607	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-23 762	-46 910	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 642 485	-7 891 928	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 884 000	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 263 041	-1 019 363	6
Makstud intressid	-541 284	-322 060	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 079 675	-1 341 423	
Kokku rahavood	398 699	-5 866 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	588 420	6 454 858	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	398 699	-5 866 438	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	987 119	588 420	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	9 600	19 173	34 954 075	34 982 848
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		3 922 318	3 922 318
31.12.2021	9 600	19 173	38 876 393	38 905 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		1 256 063	1 256 063
31.12.2022	9 600	19 173	40 132 456	40 161 229

Täiendav informatsioon lisa 8 ja 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tammsaare Ärikeskus (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aruande koostamisel on kasutatud keskmise suurusega ettevõtja printsiipe. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igale aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Pikaajaliste finantsnõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määratud kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Muud materiaalsed põhivarad	3
Arvutitarkvara	3

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Renditulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnenud kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side- jm hoolduse kulud) tehakse rentnikele edasi netomeetodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	258 100	258 100	0	0	
Laenunõuded	17 840 000	0	17 840 000	0	16
Ettemaksed	13 890	13 890	0	0	
Tuletisinstrumentid	1 658 583	663 117	995 466	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 770 573	935 107	18 835 466	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	246 847	246 847	0	0	
Laenunõuded	8 940 000	0	7 980 000	960 000	16
Ettemaksed	12 408	12 408	0	0	
Tuletisinstrumentid	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 199 255	259 255	7 980 000	960 000	

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap. Intressiriski maandamiseks on 2021. aastal sõlmitud intressisswapi leping nominaalsummas kokku 20 000 000 eurot. Intressivahetuslepingu lõpptähtaeg on 2025. aastal. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastub lisas 15.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	254	136
Käibemaks	35 107	41 368
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 361	41 504

Lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	47 374 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	940 018
31.12.2021	48 314 614
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 200 105
31.12.2022	45 114 509

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 518 183	3 620 793
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	585 140	267 569

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet Tammsaare tee 47, Tallinn. Renditulude täpsustav informatsioon lisades 5 ja 10 ning otsesed haldamiskulud lisa 12.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud õiglasel väärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	3 518 183	3 620 793
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	45 114 509	48 314 614
Kokku	45 114 509	48 314 614

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	25 170 672	1 462 280	23 708 392	0	1,85%+6kuu EURIBOR	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	25 170 672	1 462 280	23 708 392	0			
Laenukohustised kokku	25 170 672	1 462 280	23 708 392	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	18 549 712	1 019 363	17 530 349	0	1,85%+6kuu EURIBOR	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	18 549 712	1 019 363	17 530 349	0			
Laenukohustised kokku	18 549 712	1 019 363	17 530 349	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	45 114 509	48 314 614
Kokku	45 114 509	48 314 614

Pangaga on sõlmitud laenulepingud investeerimislaenude osas summas 46 794 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn.

2022. aastal anti emattevõtjale laenu juurde summas 8 900 000 eurot (lisa 16). Saadi laenu summas 7 884 000 eurot ja maksti tagasi laene summas 1 263 041 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	154 311	154 311	0	
Maksuvõlad	35 361	35 361	0	3
Muud võlad	22 452	22 452	0	
Intressivõlad	22 452	22 452	0	
Saadud ettemaksed	329 718	329 718	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	541 842	541 842	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	181 884	181 884	0	
Maksuvõlad	41 504	41 504	0	3
Muud võlad	8 181	8 181	0	
Intressivõlad	8 181	8 181	0	
Saadud ettemaksed	283 301	283 301	0	
Tuletisinstrument	135 977	37 447	98 530	
Kokku võlad ja ettemaksed	650 847	552 317	98 530	

Saadud ettemaksete all on kajastatud üürnike tagatisraha.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	32 105 965	31 101 114
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	8 026 491	7 775 279
Kokku tingimuslikud kohustised	40 132 456	38 876 393

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	9 600	9 600
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 9 600 eurot. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustis on arvestatud lisa 8.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 518 183	3 620 793
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 518 183	3 620 793
Kokku müügitulu	3 518 183	3 620 793
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 518 183	3 620 793
Kokku müügitulu	3 518 183	3 620 793

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	940 018	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 580	15 890	
Muud	29 864	5 664	
Kokku muud äritulud	35 444	961 572	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Vakantsete pindade kommunaalkulud	140 631	69 140
Üüripindade remont ja hooldus	444 509	198 429
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	585 140	267 569

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal tööjõukulud puudusid.

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 200 105	0	4
Muud	0	105	
Kokku muud ärikulud	3 200 105	105	

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentide ümberhindlusest	1 794 560	-135 977
Intressitulud	281 277	139 607
Intressikulud	-541 284	-321 788
Muud finantskulud	-23 762	-46 910
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 510 791	-365 068

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 137	10 148	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 137	10 148	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	17 840 000	8 940 000	2
Kokku laenukohustised	17 840 000	8 940 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	960 000	7 980 000	0	8 940 000	139 444	2
Kokku antud laenud	960 000	7 980 000	0	8 940 000	139 444	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	8 940 000	8 900 000	0	17 840 000	281 222	2
Kokku antud laenud	8 940 000	8 900 000	0	17 840 000	281 222	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	2 390
Kokku müüdud	0	2 390

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	101 809	101 557
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	451 200	252 791
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	696 428	446 851
Kokku ostetud	1 249 437	801 199

Emaettevõtjale antud laen on eurodes ning tähtajaga 2025 aasta.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2021. ja 2022. aastal tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	02.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tammsaare Ärikeskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tammsaare Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Tammsaare Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdiite rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiortevõuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotsedure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tingimusi ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 876 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 256 063
Kokku	40 132 456

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3518183	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee
Veebilehe aadress	www.tammsaarearikeskus.ee