

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Tammsaare Ärikeskus

registrikood: 11148579

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

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 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas majandustegevust 21. juunil 2005. aastal nime all OÜ Eurox Tammsaare. 23. novembril 2006. aastal muudeti nimi Tuisu Arendus OÜ-ks ning 20. märtsil 2007. aastal muudeti ettevõtte nimi omakorda Tammsaare Ärikeskus OÜ-ks.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale on juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine.

Ettevõtte põhitegevus seisneb Tammsaare Ärikeskuse üürile andmises. Tammsaare Ärikeskus asub Tallinnas, aadressil Tammsaare tee 47, piirnedes Järve ja Tuisu tänava ning Rahumäe tee ja A.H. Tammsaare teega ümbritsetud kvartalis. Tammsaare Ärikeskus on projekteeritud Nord Projekt arhitekti Andres Kariste poolt ning ehitatud Kaamos Ehituse poolt. Tammsaare Ärikeskuse esimene tornhoone valmis 2008. aasta detsembris, teine 2009. aasta veebruaris ja kolmas sama aasta märtsis. Koos esimese tornhoonega valmis ka parkimismaja.

2011. aastal õnnestus leida üürikuud peaaegu kõigile Tammsaare Ärikeskuse vabadele pindadele. 2012. aasta jooksul on plaanis anda välja ka viimased üksikud vabad pinnad. Samuti on eesmärgiks tegeleda edasi Tammsaare Ärikeskuse jaoks optimaalsete tehnosüsteemide seadete leidmisega tagamaks oma üürikele kõige parema hinna-kvaliteedi suhtega kommunaalteenused Eestis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	90 977	234 482	2
Nõuded ja ettemaksed	140 523	191 798	
Kokku käibevara	231 500	426 280	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	37 500 000	32 428 771	5
Materiaalne põhivara	0	2 429	6
Immateriaalne põhivara	1 667	1 150	7
Kokku põhivara	37 501 667	32 432 350	
Kokku varad	37 733 167	32 858 630	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	907 032	919 676	9
Võlad ja ettemaksed	1 210 821	1 380 581	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 117 853	2 300 257	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	31 071 620	31 569 780	9
Kokku pikaajalised kohustused	31 071 620	31 569 780	
Kokku kohustused	33 189 473	33 870 037	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 600	9 587	13
Ülekurs	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	0	959	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 040 167	-1 296 634	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 555 088	255 508	
Kokku omakapital	4 543 694	-1 011 407	
Kokku kohustused ja omakapital	37 733 167	32 858 630	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 925 225	2 546 191	14
Muud äritulud	4 777 149	355 678	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 645	-34 709	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 491	-260 286	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-484	-383	
Muud ärikulud	-11 321	-14 824	17
Ärikasum (kahjum)	7 598 433	2 591 667	
Finantstulud ja -kulud	-2 043 345	-2 336 159	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 555 088	255 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 555 088	255 508	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 598 433	2 591 667	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	484	383	7
Muud korrigeerimised	-4 495 212	-243 167	5
Kokku korrigeerimised	-4 494 728	-242 784	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 275	9 435	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-151 764	154 587	
Makstud intressid	-975 651	-1 032 718	
Kokku rahavood äritegevusest	2 027 565	1 480 187	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 000	-2 428	6, 7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-573 589	-1 591 097	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-7 008	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	7 106	
Laekunud intressid	204	1 800	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-574 385	-1 591 627	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	407 700	1 479 599	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 004 398	-1 391 979	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	13	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 596 685	87 620	
Kokku rahavood	-143 505	-23 820	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	234 482	258 421	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-143 505	-23 820	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90 977	234 482	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	9 587	19 173	959	-1 296 634	-1 266 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	255 508	255 508
31.12.2010	9 587	19 173	959	-1 041 126	-1 011 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 555 088	5 555 088
Emiteeritud osakapital	13	0	0	0	13
Muutused reservides	0	0	-959	959	0
31.12.2011	9 600	19 173	0	4 514 921	4 543 694

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tammsaare Ärikeskus (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Alates 1. jaanuarist 2011 on Eestis käibiv ametlik valuuta euro. Nimetatud kuupäevast alates on euro ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks. Aruandes esitatud eelneva perioodi võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse lähtuti ametlikust valuutakursist 1 EUR = 15,6466 EEK.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (2010: Eesti krooni). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka (2010: Eesti Panga) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse (2010: Eesti kroonidesse) bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka (2010: Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 sõltumatu hindaja 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. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, kontserni poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusid ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Immateriaalne põhivara	5

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. 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.

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 on 21/79 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.

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

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 tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske.

Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kui õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla.

Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	837	409
Arvelduskontod	10 140	234 073
Tähtajalised hoiused	80 000	0
Kokku raha	90 977	234 482

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	140 523	191 798
Kokku nõuded ostjate vastu	140 523	191 798
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 211	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-11 906	-42 784
Lootusetuks tunnistatud nõuded	9 695	42 784
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	46 989	23 169
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 989	23 169

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	30 594 508
Ostud ja parendused	1 591 097
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	243 166
31.12.2010	32 428 771
Ostud ja parendused	573 588
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 495 212
Ümberklassifitseerimised	2 429
31.12.2011	37 500 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 925 225	2 546 191
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-55 813	-127 587

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 429	2 429
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 429	2 429
Jääkmaksumus	2 429	2 429
Ümberklassifitseerimised	-2 429	-2 429
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-2 429	-2 429
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-383	-383
Jääkmaksumus	1 534	1 534
Amortisatsioonikulu	-383	-383
Muud muutused	-1	-1
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-767	-767
Jääkmaksumus	1 150	1 150
Ostud ja parendused	1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-483	-483
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 917	2 917
Akumuleeritud kulum	-1 250	-1 250
Jääkmaksumus	1 667	1 667

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	2 925 225	2 546 191
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 885 985	2 668 705
1-5 aasta jooksul	6 572 816	8 055 074
Üle 5 aasta	2 525 146	3 442 770
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	37 500 000	32 428 770
Kokku	37 500 000	32 428 770

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB/UCB pangasündikaadilt	20 712 758	907 032	3 885 428	15 920 298	0,9%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen emaettevõttelt	11 265 894	0	11 265 894	0	10%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	31 978 652	907 032	15 151 322	15 920 298			
Laenukohustused kokku	31 978 652	907 032	15 151 322	15 920 298			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB/UCB pangasündikaadilt	21 612 284	919 676	4 923 669	15 768 939	1,1%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen emaettevõttelt	10 877 172	0	10 877 172	0	10%	EEK	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	32 489 456	919 676	15 800 841	15 768 939			
Laenukohustused kokku	32 489 456	919 676	15 800 841	15 768 939			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	37 500 000	32 428 770
Kokku	37 500 000	32 428 770

Saadud pangalaenude tagatiseks on panditud järgmised varad ja antud järgmised garantiid:

1. I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 540 000 000 krooni (34 512 290 eurot).

Emaettevõttelt Kaamos Kinnisvara OÜ saadud laenu eest arvestatud intressid kapitaliseeritakse (lisatakse laenu põhiosale otsa) kord aastas aasta viimase kuupäeva seisuga.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78 195	216 352	
Maksuvõlad	46 989	23 169	4
Muud võlad	130 768	189 424	
Intressivõlad	130 768	189 424	
Saadud ettemaksed	132 339	169 762	
Tuletisinstrument	822 534	781 874	12
Kokku võlad ja ettemaksed	1 210 825	1 380 581	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 566 788	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	948 133	0
Kokku tingimuslikud kohustused	4 514 921	0

Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 15 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	520 872	481 073
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.11	0	1 440
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.12	1 096	13 403
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.13	16 524	23 984
IRS alussummas 8 200 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	284 042	261 974
Tuletisinstrumendid kokku	822 534	781 874

Tammsaare Ärikeskus OÜ sõlmis 2009.a. viis intressimäärade vahetuslepingut kokku nimiväärtuses 26 200 000 eurot. Nimetatud tehingute tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenude intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuste osakaal laenuportfellis 100%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on Tammsaare Ärikeskus OÜ eesmärk hoida laenuportfelli 100% ulatuses fikseeritud intressimääraga kohustusena, mis võimaldab neutraliseerida sõltuvust turuliikumistest ja optimeerida intressikulusid nii intressikõvera languse, kui ka tõusutrendide korral. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks kasutatakse tuletisinstrumente intressimäärade vahetuslepinguid (interest rate swap ehk IRS).

Tuletisinstrumentide turuväärtuse aluseks on SEB Pank AS noteeringud bilansipäeval. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	9 600	9 587
Osade arv (tk)	1	1
9 600 eurot (2010: 150 000 krooni).		

Aruandeaastal suurendati osakapitali rahalise sissemakse teel 13 euro võrra seoses osakapitali Eesti kroonidest eurodesse ümber konverteerimisega.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 925 225	2 546 191
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 925 225	2 546 191
Kokku müügitulu	2 925 225	2 546 191
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 925 225	2 546 191
Kokku müügitulu	2 925 225	2 546 191

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 495 212	243 166	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	128 183	7 249	
Tulu mittepõhitegevusest	153 220	104 113	
Saadud kindlustushüvitised	534	1 150	
Kokku muud äritulud	4 777 149	355 678	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	-19 750	-71 390
Elektrienergia	-9 289	-33 240
Soojusenergia	-10 461	-38 150
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 800	-42 784
Turunduskulud	-4 396	-7 968
Panga teenus- ja lepingutasud	-5 386	-5 465
Muud hooldus- ja halduskulud	-24 803	-45 319
Kinnisvara vahendusteenuste kulud	-9 854	-75 825
Muud	-1 502	-11 535
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-67 491	-260 286

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-15	-3 945
Maamaks	-11 260	-10 878
Muud	-46	-1
Kokku muud ärikulud	-11 321	-14 824

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	-42
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-42
Intressitulud	204	1 800
Intressitulu hoiustelt	204	1 800
Intressikulud	-2 002 889	-1 996 147
Intressikulu laenudelt	-2 002 889	-1 996 147
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-119
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-40 660	-341 651
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 043 345	-2 336 159

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	300	11 265 894	29 527	10 877 172
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	1 537	120 567

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	43 380	66 521	33 515	331 062
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	571 922	2 117	1 509 909	12 560

Ettevõtte on saanud aruandeaastal emaettevõtjalt (OÜ Kaamos Kinnivara) laene summas 407 700 eurot (2010: 1 479 599 eurot (23 150 701 krooni)) ja tagasi on maksnud laene summas 1 104 872 eurot (2010: 504 263 eurot (7 890 000 krooni)). Intresse arvestati emaettevõtjale aruandeaastal kokku 1 085 894 eurot (2010: 967 671 eurot (15 140 759 krooni)).

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	16.04.2012
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	16.04.2012
SILVER VERREV	Juhatuse liige	16.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tammsaare Ärikeskus osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Tammsaare Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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.

Vandeaudiitori 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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tammsaare Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

16. aprill 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.04.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	16.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 040 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 555 088
Kokku	4 514 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 514 921
Kokku	4 514 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2925225	100.00%	Jah

Sidevahendid

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