

32974
Harju Maakohus
Registrikeskond
SISSE TULEMINE

08-04-2009

Majandusaasta aruanne

L 16

OÜ Tammsaare Ärikeskus

regist. Pärnu

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Registrikood: 11148579

Aadress: Pärnu mnt.153
11624, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 630 300

Faks: +372 6 630 301

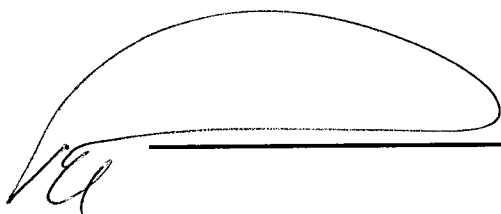
E-mail: info@kaamos.ee

Interneti kodulehekülg: <http://tammsaarearikeskus.ee/>

Põhitegevused: kinnisvara arendamine – EMTAK 68201

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	3
KASUMIARUANNE	4
BILANSS	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Äritulud	10
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	10
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 5 Raha	11
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	12
Lisa 10 Omakapital	12
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	12
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 01.04.2009.A.	15



TEGEVUSARUANNE

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

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

2009 aastal on juhatuse tööplaanis peamiseks töövaldkonnaks arendustegevuse jätkamine Tammsaare Ärikeskuses.

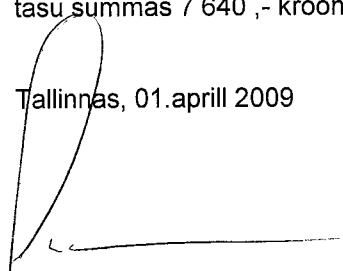
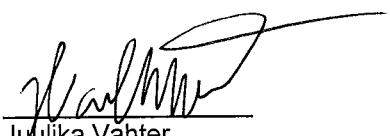
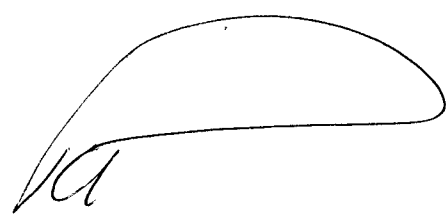
Esimene tornhoone sai valmis 2008. aasta detsembris, teine valmib 2009. aasta veebruaris ja kolmas sama aasta märtsis. Koos esimese hoonega valmis ka parkla.

Tammsaare Ärikeskus asub Tallinnas, aadressil Tammsaare tee 47, Tondi ja Pärnu mnt. vahelisel alal. Läheduses asuvad Falcki peamaja ja Tondi Selver.

Nord Projekt arhitekti Andres Kariste projekteeritud Tammsaare Ärikeskus koosneb kolmest kaarjast hoonest, mis on tajutavad omaette tervikliku arhitektuurse vormina. Hoone esimesele korrusele on planeeritud kaubanduspinnad ja büroo nõudmise rahuldavad söögikohad.

Tammsaare Ärikeskus OÜ-s oli 2008.aastal tööl tähtajalise lepinguga üks töötaja ning talle maksti tasu summas 7 640 ,- krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

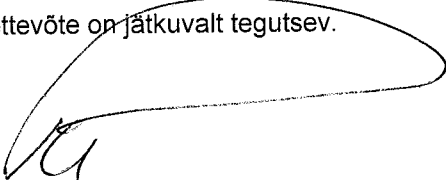
Tallinnas, 01.aprill 2009

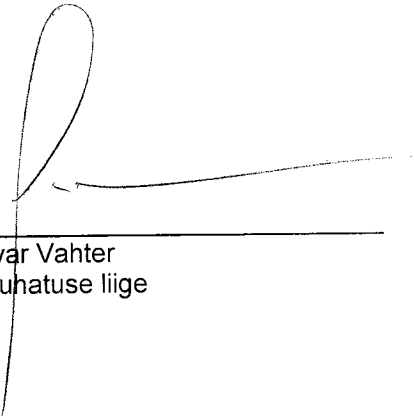

Ivar Vahter
Juhatuse liige
Juulika Vahter
Juhatuse liige
Priit Uustulnd
Juhatuse liige

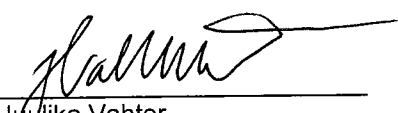
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 14 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Priit Uustulnd
Juhatuse liige

Ivar Vahter
Juhatuse liige

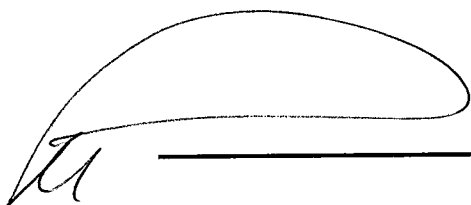
Juulika Vahter
Juhatuse liige

01.aprill 2009 a

KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2008	2007	Lisad
Äritulud			
Muud äritulud	15 000	0	2
Äritulud kokku	15 000	0	
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 792	-261 563	3
Muud tegevuskulud	-402 126	-114 854	3
Tööjõukulud	-7 640	0	
Muud ärikulud	-170 215	-39 551	3
Ärikulud kokku	-698 773	-415 968	
Ärikahjum	-683 773	-415 968	
Finantstulud- ja kulud			
Intressikulud	-16 079 497	-3 843 178	4
Muud finantstulud ja kulud	327 757	33 005	4
Kokku finantstulud ja - kulud	-15 751 740	-3 810 173	
Aruandeaasta kahjum	-16 435 513	-4 226 141	



BILANSS

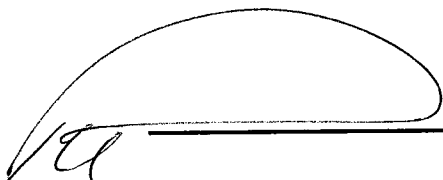
kroonides, seisuga 31. detsember

	2008	2007	Lisad
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja pangakontod	634 114	16 101 064	5
Aktsiad ja muud väärtpaberid	1 681	9 960	
Nõuded ostjate vastu	1 584 564	0	
Ettemaksed	7 608 616	3 557 534	6
Käibevara kokku	9 828 975	19 668 558	
 Põhivara			
Materiaalne põhivara	417 381 580	137 450 243	7
Immateriaalne põhivara	30 000	0	
Põhivara kokku	417 411 580	137 450 243	
VARAD KOKKU	427 240 555	157 118 801	
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed	3 560 010	0	
Hankijatele tasumata arved	92 356 538	25 050 986	
Muud lühiajalised võlad	0	4 357 216	11
Lühiajalised kohustused kokku	95 916 548	29 408 202	
 Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Pikaajalised pangalaenud	234 699 000	0	8
Muud pikaajalised võlad	91 363 073	106 013 152	11
Pikaajalised kohustused kokku	326 062 073	106 013 152	
Kohustused kokku	421 978 621	135 421 354	
 Omakapital			
Osakapital	150 000	150 000	
Aazio	300 000	300 000	
Kohustuslik reservkapital	15 000	15 000	
Eelmiste perioodide kasum	21 232 447	25 458 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 435 513	-4 226 141	
Omakapital kokku	5 261 934	21 697 447	10
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	427 240 555	157 118 801	

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

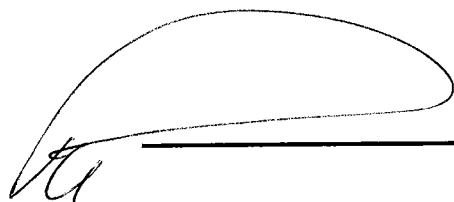
	2008	2007	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	-683 773	-415 968	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 635 647	-3 499 708	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	70 852 091	25 084 358	
Makstud intressid	-6 471 320	0	
Rahavood äritegevusest kokku	58 061 351	21 168 682	
Rahavood investeerimistegevusest			
Lõpetamata põhivara soetus	-279 931 336	-90 101 174	7
Immateriaalse põhivara soetus	-30 000	0	
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus	0	-12 603	
Saadud intressid	352 250	35 648	
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-279 609 086	-90 078 129	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	410 305 999	85 009 375	
Tagasimakstud laen	-204 209 000	0	11
Rahavood finantseerimistegevusest	206 096 999	85 009 375	
RAHAVOOD KOKKU	-15 450 736	16 099 928	
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	16 101 064	1 136	
Valuutakursi muutuste mõju	-16 214	0	
Raha ja ekvivalentide muutus	-15 450 736	16 099 928	
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	634 114	16 101 064	



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Aazio	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2006.a	150 000	300 000	15 000	25 458 588	25 923 588
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	-4 226 141	-4 226 141
Seisuga 31.12.2007	150 000	300 000	15 000	21 232 447	21 697 447
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	-16 435 513	-16 435 513
Seisuga 31.12.2008	150 000	300 000	15 000	4 796 934	5 261 934



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

OÜ Tammsaare Ärikeskus (edaspidi ka "ettevõtte") 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 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Tulu kajastamine

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

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

B. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse 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. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

C. 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.

D. 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", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

E. Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 01.jaanuarist 2008.a. on väljamakstud dividendide maksumäär 21/79 netodividendilt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

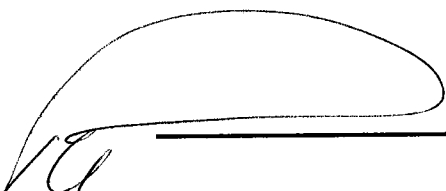
F. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte 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.

G. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.



Lisa 2 Äritulud
kroonides, aasta kohta

Ettevõtte äritulu jaguneb geograafiliste alade ja tegevusalade lõikes järgmiselt:

Geograafilised piirkonnad

Eesti

Kokku

2008	2007
15 000	0
15 000	0

Tegevusalad

Muu äritulu – EMTAK 96099

Kokku

2008	2007
15 000	0
15 000	0

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides, aasta kohta**Kaubad, toore, materjal ja teenused**

Teenused

Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku

2008	2007
-118 792	-261 563
-118 792	-261 563

Muud tegevuskulud

Riigilõiv

Reklaamikulud

Pangateenused

Kinnisvara hindamisteenus

Muud kulud

Muud tegevuskulud kokku

2008	2007
0	-40 760
-271 142	0
-82 194	-34 955
-27 618	0
-21 172	-39 139
-402 126	-114 854

Muud ärikulud

Maamaks

Muud kulud

Muud ärikulud kokku

2008	2007
-170 215	-39 401
0	-150
-170 215	-39 551

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides, aasta kohta

	2008	2007
Intressikulu	-16 079 496	-3 843 178
Kahjum valuutakursi muutustest	-16 215	0
Kahjum lühiajaliste väärtpaberite ümberhindlusest	-8 278	-2 644
Intressitulu	352 249	35 648
Finantstulud ja -kulud kokku	-15 751 740	-3 810 174

Lisa 5 Raha
kroonides, seisuga 31. detsember

	2008.	2007
Raha arvelduskontodel	634 114	84
Raha deposiidis	0	16 100 981
Raha kokku	634 114	16 101 064

Arvelduskonto ja tähtajalised deposiidid teenivad intressi vahemikus 0.25-1.25% aastas.

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed
kroonides, seisuga 31. detsember

	2008	2007
Käibemaks	7 608 616	3 557 534
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 608 616	3 557 534

Lisa 7 Materiaalne põhivara
kroonides, aasta kohta

	Lõpetamata ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Materiaalne põhivara 2007.a alguses	47 349 070	47 349 070
Soetused perioodi jooksul	90 101 173	90 101 173
Materiaalne põhivara 2007.a. lõpus	137 450 243	137 450 243
Soetused perioodi jooksul	279 931 336	279 931 336
Materiaalne põhivara 2008.a. lõpus	417 381 579	417 381 579

Lisa 8 Laenukohustused
 kroonides, seisuga 31. detsember

2008. a	Lühiajaline	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
	osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	0	0	234 699 000	234 699 000
sh. Unicredit Bank / SEB sündikaatlaen (tähtaeg 20.08.2017, intress Euribor+1,35)	0	0	234 699 000	234 699 000
Laen emattevõttelt	0	0	91 363 073	91 363 073
Laenukohustus kokku	0	0	326 062 073	326 062 073

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

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

- I jrk. Hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn (hüpoteegi väärtus 540 miljonit krooni)
- Emaettevõtte (Kaamos Kinnisvara OÜ) intresside tasumise garantii summas 36 milj. krooni
- Emaettevõtte (Kaamos Kinnisvara OÜ) projekti ülekulu garantii summas 2 milj. EUR.

Lisa 10 Omakapital

Seisuga 31.12.2008. a jagunes ettevõtte osakapital üheks osaks nimiväärtusega 150 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

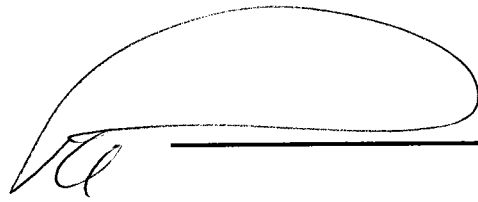
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a moodustab 4 796 934 (2007: 21 232 447 krooni) Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 007 356 krooni (2007: 4 458 814 krooni). Seega saab dividendidena välja maksta 3 789 578 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008. a.

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega
 kroonides

Kohustused	2008.a.	2007. a
Emaettevõtte- Kaamos Kinnisvara OÜ, (laenukohustus)	91 363 073	104 013 152
Emaettevõtte- Kaamos Kinnisvara OÜ, (intressikohustus)	0	4 282 989
Grupi emattevõtte – Kaamos Group OÜ (laenukohustus)	0	2 000 000
Grupi emattevõtte- Kaamos Group OÜ, (intressikohustus)	0	74 227

Aruandeperioodil sai ettevõtte laenu seotud osapooltelt 175 606 999 krooni (2007: 85 009 375,- krooni) ja maksis tagasi 204 209 000 krooni (2007: 0 krooni).

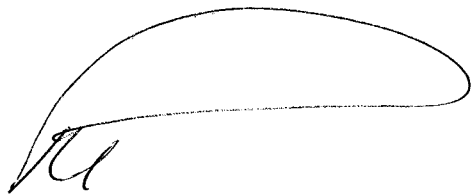


KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Tammsaare Ärikeskus OÜ üldkoosolekule ettepaneku mitte jagada kasumit dividendideks:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008

4 796 934 krooni



Priit Uustulnd
Juhatus liige



Ivar Vahter
Juhatus liige

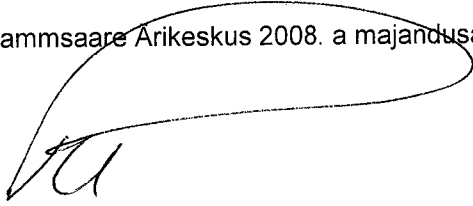


Juulika Vahter
Juhatus liige

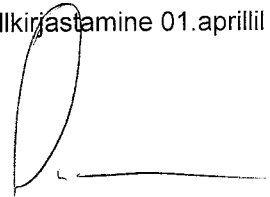
01.aprill 2009

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

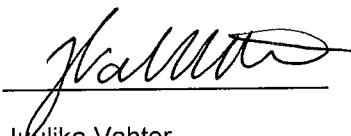
OÜ Tammsaare Ärikeskus 2008. a majandusaasta aruande allkirjastamine 01.aprillil 2009.a.:



Priit Uustulnd
Juhatuse liige



Ivar Vahter
Juhatuse liige



Juulika Vahter
Juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 01.04.2009.A.

1.

Osaniku nimi ja registrikood:	Kaamos Kinnisvara OÜ, reg.nr. 10886401
Aadress:	Pärnu mnt.153, Tallinn 11624
Osa väärtus:	150 000 EEK
Osalus ettevõttes:	100 %
Osa omandamise aeg:	30.11.2005.a.
Osa omandamise alus:	osa ost-müük

