

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

ärinimi: Tanassilma OÜ

registrikood: 11219954

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650, +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Tanassilma OÜ on asutatud 2006. aasta veebruaris. Tanassilma OÜ emattevõtte on EPF Neli OÜ, mis kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005.a loodud kinnisvarafond.

Tanassilma OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid Harjumaal, Saku vallas, Tānassilma külas, laiemalt tuntud Tānassilma Tehnopargina. Kahel kinnistul Põikmäe 2 ja Põikmäe 4/Linamäe 5 asub Rautakirja logistikakeskus ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile R-Kiosk Estonia AS-le. Kahel Kinnistul aadressil Piirimäe 13a/ Piirimäe 13 ja Põikmäe 9/Piirimäe 11 asub Makita tööriistade keskladu ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile Makita OY Eesti filiaalile.

Möödunud majandusaastal oli tootmis- ja laopindade sektoris aktiivsus kõige madalam. Selle sektori aktiivsemad piirkonnad on Tartu ja Pärnu maantee (Rae, Saku ja Saue vald) äärsed hooned. Suurim nõudlus on hea asukohaga uutes hoonetes asuvatele tootmis- ja laopindadele, mis tagab hoonete hea täituvuse ja stabiilsed üürimäärad. Lao- ja tootmispindade üürihinnad on suhteliselt stabiilsed, jäädes B-klassi puhul vahemikku 2-3,5 EUR/m², A-klassi puhul on hinnad 4-5 EUR/m². Järgmisel majandusaastal ei ole ette näha suuremaid muutusi tootmis- ja laopindade sektoris ning hinnatase püsib eelduslikult praegusel tasemel.

2012/2013 majandusaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 425 tuhat EUR võrra (2011/2012: üles 1155 tuhat EUR võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 9870 tuhat EUR (30.06.12: 10295 tuhat EUR).

Lähimatel aastatel ettevõtte täiendavaid suuremaid investeeringuid plaanis sooritada ei ole.

Peamised finantsnäitajad 2012/2013 majandusaastal ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (EUR)	764 156	724 954
Brutokasumi määr (%)	98,3	97,3
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	90 299	1 417 159
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

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 pangalaenud seisuga 30. juuni 2013 ja 30. juuni 2012 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.

Tanassilma OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	234 413	186 536	2
Nõuded ja ettemaksed	11 858	9 687	3
Kokku käibevara	246 271	196 223	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 870 000	10 295 000	4
Kokku põhivara	9 870 000	10 295 000	
Kokku varad	10 116 271	10 491 223	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	399 367	377 837	6
Võlad ja ettemaksed	162 702	245 947	7
Kokku lühiajalised kohustused	562 069	623 784	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 475 911	7 879 447	6
Võlad ja ettemaksed	68 107	68 107	7
Kokku pikaajalised kohustused	7 544 018	7 947 554	
Kokku kohustused	8 106 087	8 571 338	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	538 993	538 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 378 074	-39 085	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 299	1 417 159	
Kokku omakapital	2 010 184	1 919 885	
Kokku kohustused ja omakapital	10 116 271	10 491 223	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	764 156	724 954	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 969	-18 938	10
Brutokasum (-kahjum)	751 187	706 016	
Turustuskulud	0	-15 000	
Üldhalduskulud	-29 334	-36 530	11
Muud äritulud	486	1 062 080	12
Muud ärikulud	-425 057	-30	13
Äriksuam (kahjum)	297 282	1 716 536	
Finantstulud ja -kulud	-206 983	-299 377	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 299	1 417 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 299	1 417 159	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	297 282	1 716 536	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	425 000	-1 062 080	4
Kokku korrigeerimised	425 000	-1 062 080	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-455	-1 043	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-199	-19 029	
Kokku rahavood äritegevusest	721 628	634 384	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 500	-3 000	15
Laekunud intressid	320	849	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-92 920	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 180	-95 071	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-384 378	-345 367	
Makstud intressid	-288 193	-189 416	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-672 571	-534 783	
Kokku rahavood	47 877	4 530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	186 536	182 006	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 877	4 530	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	234 413	186 536	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 562	538 993	256	-39 085	502 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 417 159	1 417 159
30.06.2012	2 562	538 993	256	1 378 074	1 919 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	90 299	90 299
30.06.2013	2 562	538 993	256	1 468 373	2 010 184

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tanassilma 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.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2012-30.06.2013 (edaspidi „2012/2013“).

Tanassilma OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

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 tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, st päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

Raha

Raha ekvivalendina 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.

Rahavoogude aruanne

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

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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside 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 ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt 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 ettevõtte 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.

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 realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus 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 suurus ei saa usaldusväärselt 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 õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Bilansipäeva järgsed 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.

Seotud osapooled

OÜ Tanassilma aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- c. juhtkonnaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Arvelduskontod	12	186 536
Tähtajalised hoiused	234 401	0
Kokku raha	234 413	186 536

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 671	6 671	0	0	
Muud nõuded	4 824	4 824	0	0	
Laenunõuded	4 500	4 500	0	0	15
Intressinõuded	324	324	0	0	15
Ettemaksed	363	363	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 858	11 858	0	0	

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 968	5 968	0	0	
Muud nõuded	3 108	3 108	0	0	
Laenunõuded	3 000	3 000	0	0	15
Intressinõuded	108	108	0	0	15
Ettemaksed	611	611	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 687	9 687	0	0	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	9 140 000
Ostud ja parendused	92 920
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 062 080
30.06.2012	10 295 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-425 000
30.06.2013	9 870 000

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	764 156	724 954
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 969	-18 938

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Vana Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tännassilma küla.

Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,23%, vakantsuse määr 0%-10%, 5-aastane rahavoo prognoos).

AS DnB Nord Banka Eesti filiaali kasuks on seatud hüpoteek 10 295 000 EUR (lisa 6).

Täiendav info planeeritavate tulude kohta on lisa 5, teenitud renditulude kohta lisa 9 ning otseste haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum

õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisas 12 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisas 13.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	764 156	724 954	9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	813 086	798 196	
1-5 aasta jooksul	1 609 059	2 487 125	
Üle 5 aasta	0	290 016	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 870 000	10 295 000	4
Kokku	9 870 000	10 295 000	

Planeeritav müügitulu on avalikustatud lähtuvalt bilansipäeval kehtinud üürilepingutele, arvestades lepingute tähtaega.

Tavapäraselt on üürnikel vastavalt üürilepingutes sätestatud tingimustel õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	5 714 278	399 367	5 314 911	0	6 KUU EURIBOR + 1,25%	EUR	29.06.2016	
Emaettevõtte laen	2 161 000	0	2 161 000	0	4%	EUR	30.06.2016	15
Pikaajalised laenud kokku	7 875 278	399 367	7 475 911	0				
Laenukohustused kokku	7 875 278	399 367	7 475 911	0				

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	6 096 284	377 837	5 718 447	0	6 KUU EURIBOR + 1,25%	EUR	29.06.2016	
Emaettevõtte laen	2 161 000	0	2 161 000	0	5%	EUR	31.12.2013	15
Pikaajalised laenud kokku	8 257 284	377 837	7 879 447	0				
Laenukohustused kokku	8 257 284	377 837	7 879 447	0				

Pangalaen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning laenuperioodi lõppedes tagastatakse laenujääk ühekordse maksena.

Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek AS Dnb Nord Eesti filiaali kasuks summas 10 295 000 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusse (<80%) ning EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>1,2).

Pangalaenu tehingutasu summas 12 525 EUR amortiseeritakse laenuperioodi jooksul. 2012/2013 majandusaastal amortiseeriti tehingutasusid 2 372 EUR (2011/2012: 2 372 EUR) ulatuses. 30.06.2013.a. seisuga on tehingutasude jääk 7 116 EUR (30.06.12: 9 488 EUR).

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 15 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 14.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	25 384	25 384	0	0
Maksuvõlad	13 262	13 262	0	0
Muud võlad	192 163	124 056	68 107	0
Intressivõlad	120 377	120 377	0	0
Muud viitvõlad	71 786	3 679	68 107	0
Kokku võlad ja ettemaksed	230 809	162 702	68 107	0

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	27 362	27 362	0	0
Maksuvõlad	12 708	12 708	0	0
Muud võlad	273 984	205 877	0	68 107
Intressivõlad	203 423	203 423	0	0
Muud viitvõlad	70 561	2 454	0	68 107
Kokku võlad ja ettemaksed	314 054	245 947	0	68 107

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 19 153 EUR (30.06.12: 21 833 EUR), lisa 15.

Muud pikajalised viitvõlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Intressikulud sisaldavad kohustusi:

1. Emaettevõttele 117 882 EUR (30.06.12: 199 719 EUR) - lisa 15
2. Arvestuslik pangalaenu intress 2 495 EUR (30.06.12: 3 704 EUR)

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2013 moodustas 1 468 373 EUR (30.06.12: 1 378 074 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 160 015 EUR (30.06.12: 1 088 678 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 308 358 EUR (30.06.12: 289 396 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2013.a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	764 156	724 954	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	764 156	724 954	
Kokku müügitulu	764 156	724 954	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	764 156	724 954	4
Kokku müügitulu	764 156	724 954	

Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingust on avalikustatud lisa 5 ning täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa nr 4.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 715	-6 344
Kindlustus	-6 051	-1 713
Haldus- ja hoolduskulud	-1 429	-1 250
Ruumide remondikulu	-3 774	-9 631
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 969	-18 938

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa nr 4.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-90	-86
Muud	-48	-48
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-29 196	-36 396
Kokku üldhalduskulud	-29 334	-36 530

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 062 080	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	486	0	
Kokku muud äritulud	486	1 062 080	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-425 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-51	0
Muud	-6	-30
Kokku muud ärikulud	-425 057	-30

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Intressitulud	536	957	
Intressitulu hoiustelt	320	849	
Intressitulu laenudelt	216	108	15
Intressikulud	-207 519	-300 334	
Kokku finantstulud ja -kulud	-206 983	-299 377	

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012/2013
Pangalaenu intress 114 356 (lisa 6)
Emaettevõtte laenu intress 93 163(lisa 15)
Kokku: 207 519 EUR

Aruandeperiood 2011/2012
Pangalaenu intress 190 483 (lisa 6)
Emaettevõtte laenu intress 109 851 (lisa 15)
Kokku: 300 334 EUR

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013		30.06.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	4 824	2 278 882	3 108	2 360 719
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	18 500	0	18 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	653	0	3 333

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Antud laenud
Emaettevõtja	0	1 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 500	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 717	0
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud	Antud laenud
Emaettevõtja	958	3 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 500	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 596	0

OÜ Tanassilma aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted)
- juhtkonnaga seotud ettevõtted.

OÜ Tanassilma on osnud teenuseid (juhtimisteenus, muud teenused) emaettevõttelt (EPF Neli OÜ) ning juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Juhtkonna tasud

Ettevõtte juhtkonna liikmetele ei ole makstud ühelgi aruandeaastal tasusid. Samuti ei ole juhtkonna liikmed saanud ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

1. Pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 2 161 000 EUR (30.06.12: 2 161 000 EUR), lisa 6 ning intresside kohustusest summas 117 882 EUR (30.06.12: 199 719 EUR) ,lisa 8. Laenu intressimäär on 4% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.
2. Tasumata arvetest samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele summas 18 500 EUR (30.06.12: 18 500 EUR), lisa 7.
3. Tasumata arvetest tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele summas 653 EUR (30.06.12: 3 333 EUR), lisa 7.

Kõik seotud osapoolte vaheliste laenude alusvaluutaks on euro.

2012/2013 tehingute selgitused:

1. Tanassilma OÜ suurendas EPF Neli OÜ-le (emaettevõtte) laenulimiiti 1 500 EUR ulatuses (lisa 3). Maksimaalne limiidi summa on 6 000 EUR. Seisuga 30.06.13 on kasutatud 4 500 EUR. Laenu intressimäär on 5% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.a.
2. Emaettevõttelt saadud laenult arvestati aruandeperioodil intresse kokku 93 163 EUR (lisa 15) ning tasuti intresse 175 000 EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2013

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	25.09.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tanassilma OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Tanassilma OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 arvnäitajate 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 Tanassilma OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

26.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	26.09.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 378 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 299
Kokku	1 468 373
Katmine	
Kokku	1 468 373

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	764156	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406650
Telefon	+372 6406660
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com
Veebilehe aadress	www.eastcapital.com