

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2019

aruandeaasta lõpp: 30.06.2020

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänavu/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Tammsaare Ärimaja OÜ omab büroohoonet Tallinnas Aiandi 13. Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Eestis kuulutati välja eriolukord märtsis. Eriolukorrast tulenevaid piiranguid hakati vähendama alates maist. Eriolukorrast tingitult on Tammsaare Ärimaja OÜ pidanud tegema osadele üürnikele allahindlusi perioodil märts-juuni 2020 kogusummas 15 641 eurot.

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 360 000 euro võrra (2018/2019: 660 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 11 740 000 eurot (30.06.19: 12 100 000 eurot).

2019/2020 majandusaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid uute üürnikega seotud lepingute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamiseks seotult summas 490 563 eurot (2018/2019: 177 032 eurot). 2020/2021 majandusaastal ei ole plaanitud teha suuremahulisi investeeringuid.

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2019/2020	2018/2019
Müügitulu (EUR)	857 589	903 879
Brutokasumi määr (%)	35,94	72,28
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-323 491	-287 819
Puhasrentaablus (%)	-37,72	-31,84
ROA (%)	-2,67	-2,37
ROE (%)	-7,03	-5,85
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,85	0,11

Suhtarvude arvutamise valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsriskid:

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

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised laenud seisuga 30. juuni 2020 kandsid fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2020 ületavad ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt.

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

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	315 805	42 131	
Nõuded ja ettemaksed	44 891	22 065	2
Kokku käibevarad	360 696	64 196	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 740 000	12 100 000	3
Kokku põhivarad	11 740 000	12 100 000	
Kokku varad	12 100 696	12 164 196	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	403 488	537 984	5
Võlad ja ettemaksed	21 303	24 604	6
Kokku lühiajalised kohustised	424 791	562 588	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 911 916	6 600 780	5
Võlad ja ettemaksed	164 673	78 021	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 076 589	6 678 801	
Kokku kohustised	7 501 380	7 241 389	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 873 995	4 161 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 491	-287 819	
Kokku omakapital	4 599 316	4 922 807	
Kokku kohustised ja omakapital	12 100 696	12 164 196	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Müügitulu	857 589	903 879	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-549 382	-250 567	10
Brutokasum (-kahjum)	308 207	653 312	
Turustuskulud	-2 181	-19 285	
Üldhalduskulud	-51 679	-41 145	11
Muud äritulud	344	4 896	9
Muud ärikulud	-360 007	-660 013	12
Äriksusum (kahjum)	-105 316	-62 235	
Intressitulud	8	68	
Intressikulud	-218 183	-225 652	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-323 491	-287 819	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 491	-287 819	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammsaare Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2019-30.06.2020 (edaspidi „2019/2020“).

Ettevõtte on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusest kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

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. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

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

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Tammsaare Ärimaja OÜ ei ole majandusaastal 2019/2020 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Tammsaare Ärimaja OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30.

juuni 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	44 443	44 443	0	0
Ostjatelt laekumata arved	45 049	45 049	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-606	-606	0	0
Ettemaksed	448	448	0	0
Tulevaste perioodide kulud	448	448	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 891	44 891	0	0

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 569	21 569	0	0
Ostjatelt laekumata arved	22 218	22 218	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-649	-649	0	0
Ettemaksed	496	496	0	0
Tulevaste perioodide kulud	496	496	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 065	22 065	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2018	12 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-660 000
30.06.2019	12 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-360 000
30.06.2020	11 740 000

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	857 589	903 879
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-549 382	-250 567

Tammsaare Ärimaja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Aiandi 13.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,75%, vakantsuse määr 6%-11%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank kasuks on seatud hüpoteek 19 173 495 EUR (lisa 5).

Täiendav informatsioon teenitud üüritulu kohta on toodud lisa 8 ning haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on ajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	857 589	903 879	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 740 000	12 100 000	3
Kokku	11 740 000	12 100 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	7 315 404	403 488	6 911 916	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	7 315 404	403 488	6 911 916	0				
Laenukohustised kokku	7 315 404	403 488	6 911 916	0				

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	7 138 764	537 984	6 600 780	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	7 138 764	537 984	6 600 780	0				
Laenukohustised kokku	7 138 764	537 984	6 600 780	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	353	353	0	0
Maksuvõlad	14 669	14 669	0	0
Muud võlad	170 954	6 281	164 673	0
Intressivõlad	3 006	3 006	0	0
Muud viitvõlad	167 948	3 275	164 673	0
Kokku võlad ja ettemaksed	185 976	21 303	164 673	0

	30.06.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 496	8 496	0	0
Maksuvõlad	10 084	10 084	0	0
Muud võlad	84 045	6 024	78 021	0
Intressivõlad	2 934	2 934	0	0
Muud viitvõlad	81 111	3 090	78 021	0
Kokku võlad ja ettemaksed	102 625	24 604	78 021	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 996 EUR (30.06.19: 1 318 EUR), lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevus.

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2020 summas 164 673 EUR 30.06.19: 78 021 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2030 aasta.

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust emaettevõttele 3 006 EUR (30.06.19: 2 934 EUR), lisa 14.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2020 moodustas 3 550 504 EUR (30.06.19: 3 873 995 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 2 840 403 EUR (30.06.19: 3 099 196 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 710 101 EUR (30.06.19: 774 799 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2020.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	857 589	903 879
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	857 589	903 879
Kokku müügitulu	857 589	903 879
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	857 589	903 879
Kokku müügitulu	857 589	903 879

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	344	4 896
Kokku muud äritulud	344	4 896

Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 300	-4 300
Hoonete remont ja haldus	-543 369	-244 751
Muud	-1 713	-1 516
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-549 382	-250 567

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 3.

Aruandeaastal 2019/2020 on tehtud täiendavaid remonttöid uute üürikega seotud lepigute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamise seotult summas 490 563 EUR (2018/2019: 177 032 EUR).

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Mitmesugused bürookulud	-983	-936
Muud	-393	-1 158
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-50 303	-39 051
Kokku üldhalduskulud	-51 679	-41 145

Lisa 12 Muud äriikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-360 000	-660 000	3
Muud	-7	-13	
Kokku muud äriikulud	-360 007	-660 013	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Intressikulu laenudelt	-218 183	-225 652
Kokku intressikulud	-218 183	-225 652

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2019/2020

Emaettevõtte laenu intress -218 183 EUR (Lisa 14)

Aruandeperiood 2018/2019

Pangalaenu arvestusliku intressi viitvõla tühistus +3 552 (lisa 6)

Emaettevõtte laenu intress -229 204 (lisa 14)

Kokku: -225 652 EUR

Lisa 14 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

	30.06.2020	30.06.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	7 318 410	7 141 698
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	996	1 318

Laenud

01.07.2019 - 30.06.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
EPF Neli OÜ	400 800	224 160	218 110	3%	EUR	28.06.2022

01.07.2018 - 30.06.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
EPF Neli OÜ	0	1 137 984	228 311	3%	EUR	28.06.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	39 291	28 605
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 584	7 239

Tammsaare Ärimaja OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB). Üleval tabelis kajastatud ostude summad on kõik seotud teenuste ostudega (raamatupidamisteenused ja konsultatsiooniteenused).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- laenukohustusest emaettevõttele summas 7 315 404 EUR (30.06.19: 7 138 764 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 3 006 EUR (30.06.19: 2 934 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 996 EUR (30.06.19: 1 318 EUR) lisa 6.

2019/2020 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 218 183 EUR (2018/2019: 229 204 EUR) lisa 13.

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30.06.2020 ületasid Tammsaare Ärimaja OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajalistes kohustustes on kajastatud emaettevõttelt saadud pikaajalise laenu lühiajalist osa summas 403 488 eurot.

Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkusest ning juhtkonna hinnagul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.12.2020

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2019 - 30.06.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	02.12.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. 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.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 alusprintsipi, 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 arvamust. 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 rahvusvaheliste 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 alusprintsipi 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 arvamust. 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 tehinguid 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.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Liisa Piirsalu
Vandeauditori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
22.12.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2019 - 30.06.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	22.12.2020
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	22.12.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 873 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-323 491
Kokku	3 550 504
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 550 504
Kokku	3 550 504

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	857589	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Rootsi	2562 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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