

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2018

aruandeaasta lõpp: 30.06.2019

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänava/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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
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 Tammsaare tee 118D. Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärselt renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo-, lao- ja tootmis- kui ka kaubanduspiindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut alla 660 000 euro võrra (2017/2018: hinnati üles 150 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 12 100 000 eurot (30.06.18: 12 760 000 eurot).

2018/2019 majandusaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid uute üürnikega seotud lepingute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamiseks seotult summas 177 032 eurot (2017/2018: 76 714 eurot). 2019/2020 majandusaastal on plaanitud teha täiendavaid investeeringuid suurusjärgus 550 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2018/2019	2017/2018
Müügitulu (EUR)	903 879	1 054 952
Brutokasumi määr (%)	72,28	89,67
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-287 819	790 079
Puhasrentaablus (%)	-31,84	74,89
ROA (%)	-2,37	5,79
ROE (%)	-5,85	15,16
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,11	1,45

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 2019 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.

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

Martin Otsa

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 131	851 769	
Nõuded ja ettemaksed	22 065	33 345	2
Kokku käibevarad	64 196	885 114	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 100 000	12 760 000	3
Kokku põhivarad	12 100 000	12 760 000	
Kokku varad	12 164 196	13 645 114	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	537 984	537 984	5
Võlad ja ettemaksed	24 604	72 453	6
Kokku lühiajalised kohustised	562 588	610 437	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 600 780	7 738 764	5
Võlad ja ettemaksed	78 021	85 287	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 678 801	7 824 051	
Kokku kohustised	7 241 389	8 434 488	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 161 814	3 371 735	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 819	790 079	
Kokku omakapital	4 922 807	5 210 626	
Kokku kohustised ja omakapital	12 164 196	13 645 114	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Müügitulu	903 879	1 054 952	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-250 567	-108 978	10
Brutokasum (-kahjum)	653 312	945 974	
Turustuskulud	-19 285	-28	
Üldhalduskulud	-41 145	-108 308	11
Muud äritulud	4 896	150 000	9
Muud ärikulud	-660 013	-38	12
Äriksusum (kahjum)	-62 235	987 600	
Intressitulud	68	88	
Intressikulud	-225 652	-197 609	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-287 819	790 079	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 819	790 079	

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 01.07.2018-30.06.2019 (edaspidi „2018/2019“).

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 monetarsed 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. laenuõuded, 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 nüüdismäärtuseni. 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 väärtusesse 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 laenuid, 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 ettevõttel 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 väärtuses, 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. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Selle kohaselt rakendatakse 2019 aastal dividendide makstes madalamat maksumäära 1/3-le 2018 aastal makstud dividendile ning 2020 aastal dividendide makstes 2/3-le 2018 ja 2019 aastal makstud keskmisele dividendile. Tammsaare Ärimaja OÜ ei ole majandusaastal 2018/2019 dividendide 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 nende vahelised 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 aktsiasosaluse).

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 ilmneseid aruande kuupäeva, 30. juuni 2019 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)

	30.06.2019	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

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	32 825	32 825	0	0
Ettemaksed	520	520	0	0
Tulevaste perioodide kulud	520	520	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 345	33 345	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2017	12 610 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
30.06.2018	12 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-660 000
30.06.2019	12 100 000

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	903 879	1 054 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-250 567	-108 977

Tammsaare Ärimaja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Tammsaare tee 118D.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,5%, vakantsuse määr 5%-20%, 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 kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	903 879	1 054 952	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 100 000	12 760 000	3
Kokku	12 100 000	12 760 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	8 276 748	537 984	7 738 764	0	3%	EUR	28.06.2022	14
Pikaajalised laenud kokku	8 276 748	537 984	7 738 764	0				
Laenukohustised kokku	8 276 748	537 984	7 738 764	0				

Pangalaenud

2017/2018 aruandeaastal on refinantseeritud pangalaen ning uueks laenuandjaks on emaettevõtja EPF Neli OÜ (lisa 14).

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek SEB Pank kasuks 19 173 495 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	30.06.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	44 425	44 425	0	0
Maksuvõlad	16 655	16 655	0	0
Muud võlad	96 660	11 373	85 287	0
Intressivõlad	2 041	2 041	0	0
Muud viitvõlad	94 619	9 332	85 287	0
Kokku võlad ja ettemaksed	157 740	72 453	85 287	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 1 318 EUR (30.06.18: 39 496 EUR), lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevus.

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2019 summas 78 021 EUR (30.06.18: 85 287 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2021 aasta.

Muud viitvõlad sisaldavad kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.18: 2 740 EUR).

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust emattevõttele 2 934 EUR (30.06.18: 2 041 EUR), lisa 14.

Emattevõtelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2019	30.06.2018
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2019 moodustas 3 873 995 EUR (30.06.18: 4 161 815 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3 099 196 EUR (30.06.18: 3 329 452 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 774 799 EUR (30.06.18: 832 363 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2019.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	903 879	1 054 952
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	903 879	1 054 952
Kokku müügitulu	903 879	1 054 952
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	903 879	1 054 952
Kokku müügitulu	903 879	1 054 952

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	150 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 896	0	
Kokku muud äritulud	4 896	150 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 300	-4 300
Hoonete remont ja haldus	-244 751	-103 051
Muud	-1 516	-1 627
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-250 567	-108 978

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Aruandeaastal 2018/2019 on tehtud täiendavaid remonttöid uute üürnikega seotud lepingute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamiseks seotult summas 177 032 EUR (2017/2018: 76 714 EUR).

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Mitmesugused bürookulud	-936	-820
Muud	-1 158	-58 532
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-39 051	-48 956
Kokku üldhalduskulud	-41 145	-108 308

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-660 000	0	3
Muud	-13	-38	
Kokku muud ärikulud	-660 013	-38	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
Intressikulu laenudelt	-225 652	-197 609
Kokku intressikulud	-225 652	-197 609

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2018/2019

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

Emaettevõtte laenu intress -229 204 (lisa 14)

Kokku: -225 652 EUR

Aruandeperiood 2017/2018

Pangalaenu intress -131 300 (lisa 6)

Emaettevõtte laenu intress -66 309 (lisa 14)

Kokku: -197 609EUR

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2019	30.06.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	7 141 698	8 281 529
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	38 468
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 318	1 028

Ostud ja müügid

	01.07.2018 - 30.06.2019	01.07.2017 - 30.06.2018
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 605	38 468
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 239	6 823

Tammsaare Ärimaja OÜ on otnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt 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 emaeettevõttele summas 7 138 764 EUR (30.06.18: 8 276 748 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 2 934 EUR (30.06.18: 2 041 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- emaeettevõttele muust võlast summas 0 EUR (30.06.18: 2 740 EUR)
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 0 EUR (30.06.18: 38 468 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 318 EUR (30.06.18: 1 028 EUR) lisa 6.

2018/2019 tehingute selgitused

- emaeettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 229 204 EUR (2017/2018: 66 309 EUR) lisa 13 ning tasuti intresse 228 311 EUR (2017/2018: 162 485 EUR). Emaettevõttele tagastati osaliselt pikaajalist laenu summas 1 137 984 EUR (2017/2018: 787 515 EUR).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30.06.2019 ületasid Tammsaare Ärimaja OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajalistes kohustustes on kajastatud emaettevõttelt saadud pikaajalise laenu lühiajalist osa summas 537 984 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: 30.09.2019

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	30.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2019 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 30.06.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide 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 vandeaudiitori 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt 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 auditiprotseduuri 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.10.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2018 - 30.06.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	01.10.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 161 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-287 819
Kokku	3 873 995
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 873 995
Kokku	3 873 995

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	903879	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