

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Tammsaare Ärikeskus

registrikood: 11148579

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.tammsaarearikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

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

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

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

2012. aasta jooksul anti välja ka viimased üksikud vabad pinnad Tammsaare Ärikeskuses. Samuti on eesmärgiks tegeleda edasi Tammsaare Ärikeskuse jaoks optimaalsete tehnosüsteemide seadete leidmisega tagamaks oma üürnikele kõige parema hinna-kvaliteedi suhtega kommunaalteenused Eestis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	40 799	90 977	2
Nõuded ja ettemaksed	186 682	140 523	3
Kokku käibevara	227 481	231 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	39 000 000	37 500 000	6
Immateriaalne põhivara	1 083	1 667	8
Kokku põhivara	39 001 083	37 501 667	
Kokku varad	39 228 564	37 733 167	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 120 430	907 032	10
Võlad ja ettemaksed	1 220 409	1 210 821	11
Kokku lühiajalised kohustused	2 340 839	2 117 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	30 207 962	31 071 620	10
Kokku pikaajalised kohustused	30 207 962	31 071 620	
Kokku kohustused	32 548 801	33 189 473	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 600	9 600	14
Ülekurss	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 514 921	-1 040 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 136 069	5 555 088	
Kokku omakapital	6 679 763	4 543 694	
Kokku kohustused ja omakapital	39 228 564	37 733 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	3 150 218	2 925 225	15
Muud äritulud	1 289 209	4 777 149	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 734	-24 645	
Mitmesugused tegevuskulud	-421 047	-67 491	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-584	-484	
Muud ärikulud	-18 809	-11 321	18
Ärikasum (kahjum)	3 966 253	7 598 433	
Finantstulud ja -kulud	-1 830 184	-2 043 345	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 136 069	5 555 088	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 136 069	5 555 088	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 966 253	7 598 433	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	584	484	8
Muud korrigeerimised	-1 074 567	-4 495 212	6
Kokku korrigeerimised	-1 073 983	-4 494 728	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 160	51 275	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 916	-151 764	
Makstud intressid	-808 826	-975 651	
Kokku rahavood äritegevusest	2 072 200	2 027 565	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-425 433	-573 589	6
Laekunud intressid	85	204	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-425 348	-574 385	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 372 000	407 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 069 030	-2 004 398	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	13	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 697 030	-1 596 685	
Kokku rahavood	-50 178	-143 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	90 977	234 482	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-50 178	-143 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	40 799	90 977	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	9 587	19 173	959	-1 041 126	-1 011 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 555 088	5 555 088
Emiteeritud osakapital	13	0	0	0	13
Muutused reservides	0	0	-959	959	0
31.12.2011	9 600	19 173	0	4 514 921	4 543 694
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 136 069	2 136 069
31.12.2012	9 600	19 173	0	6 650 990	6 679 763

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

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

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansist algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

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

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

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu immateriaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne

aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

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

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

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

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

Tuletisinstrumentid

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

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

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

Viimaseid ettevõtteid aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei ole olnud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	180	837
Arvelduskontod	40 619	10 140
Tähtajalised hoiused	0	80 000
Kokku raha	40 799	90 977

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	186 682	186 682	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	186 682	186 682	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	140 523	140 523	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 523	140 523	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	186 682	140 523	
Kokku nõuded ostjate vastu	186 682	140 523	3

	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3 322	2 211	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 588	-11 906	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-1 734	9 695	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	50 015	46 985
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 015	46 985

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	32 428 771
Ostud ja parendused	573 588
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 495 212
Ümberklassifitseerimised	2 429
31.12.2011	37 500 000
Ostud ja parendused	425 433
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 074 567
31.12.2012	39 000 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 150 218	2 925 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 539	-55 813

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 429	2 429
Jääkmaksumus	2 429	2 429
Ümberklassifitseerimised	-2 429	-2 429
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-2 429	-2 429
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-767	-767
Jääkmaksumus	1 150	1 150
Ostud ja parendused	1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-483	-483
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 917	2 917
Akumuleeritud kulum	-1 250	-1 250
Jääkmaksumus	1 667	1 667
Amortisatsioonikulu	-584	-584
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 917	2 917
Akumuleeritud kulum	-1 834	-1 834
Jääkmaksumus	1 083	1 083

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	3 150 218	2 925 225
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 938 033	2 885 985
1-5 aasta jooksul	6 396 956	6 572 816
Üle 5 aasta	2 216 868	2 525 146
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	39 000 000	37 500 000
Kokku	39 000 000	37 500 000

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB/UCB pangasündikaadilt	19 761 232	1 010 342	18 750 890	0	1,075%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB Pangast	2 165 389	110 088	2 055 301	0	1,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Laen emaettevõttelt	9 401 771	0	9 401 771	0	10%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	31 328 392	1 120 430	30 207 962	0			
Laenukohustused kokku	31 328 392	1 120 430	30 207 962	0			

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	39 000 000	37 500 000
Kokku	39 000 000	37 500 000

SEB/UCB pangasündikaadilt saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad ja antud järgmised garantiid:

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

SEB Pangast saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad ja antud järgmised garantiid:

1. II jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 7 682 290 eurot.

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	97 393	97 393	0	0	
Maksuvõlad	50 015	50 015	0	0	5
Muud võlad	224 478	224 478	0	0	
Intressivõlad	224 478	224 478	0	0	
Saadud ettemaksed	145 027	145 027	0	0	
Tuletisinstrument	703 496	703 496	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 220 409	1 220 409	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	78 195	78 195	0	0	
Maksuvõlad	46 985	46 985	0	0	5
Muud võlad	130 768	130 768	0	0	
Intressivõlad	130 768	130 768	0	0	
Saadud ettemaksed	132 339	132 339	0	0	
Tuletisinstrument	822 534	822 534	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 210 821	1 210 821	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 254 282	3 566 788
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 396 708	948 133
Kokku tingimuslikud kohustused	6 650 990	4 514 921

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 15 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	453 151	520 872
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.12	0	1 096
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.13	3 000	16 524
IRS alussummas 8 200 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	247 345	284 042
Tuletisinstrumendid kokku	703 496	822 534

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

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

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	9 600	9 600
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 9 600 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 150 218	2 925 225
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 150 218	2 925 225
Kokku müügitulu	3 150 218	2 925 225
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 150 218	2 925 225
Kokku müügitulu	3 150 218	2 925 225

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 074 567	4 495 212	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	26 964	128 183	
Tulu mittepõhitegevusest	183 746	153 220	
Saadud kindlustushüvitised	3 932	534	
Kokku muud äritulud	1 289 209	4 777 149	

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-17 370	-19 750
Elektrienergia	-8 920	-9 289
Soojusenergia	-8 450	-10 461
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 734	-1 800
Turunduskulud	-7 223	-4 396
Panga teenus- ja lepingutasud	-15 512	-5 386
Muud hooldus- ja halduskulud	-24 633	-24 803
Kinnisvara vahendusteenuste kulud	-339 074	-9 854
Muud	-18 969	-1 502
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-421 047	-67 491

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-22	-15
Maamaks	-18 767	-11 260
Muud	-20	-46
Kokku muud ärikulud	-18 809	-11 321

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	85	204
Intressitulu hoiustelt	85	204
Intressikulud	-1 949 308	-2 002 889
Intressikulu laenudelt	-1 949 308	-2 002 889
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentide ümberhindlusest	119 038	-40 660
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 830 185	-2 043 345

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	9 401 771	300	11 265 894
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 772	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	354 035	0	172 000	3 082 894
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	419 168	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	43 380	66 521	407 700	1 104 872
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	571 922	2 117	0	0

Emaettevõtjalt saadud laenult arvestati aruandeaastal intresse summas 1 046 771 eurot (2011: 1 085 894).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2013

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	15.05.2013
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	15.05.2013
SILVER VERREV	Juhatuse liige	15.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tammsaare Ärikeskus osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Tammsaare Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tammsaare Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

15. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	15.05.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	15.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 514 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 136 069
Kokku	6 650 990
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 650 990
Kokku	6 650 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3150218	100.00%	Jah

Sidevahendid

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