

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänavatalu nimi: Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Käibekapitali juhtimine	19

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. Fondi omakapital on 55,1 miljonit eurot.

Üldine tegevuskeskkonna areng

Sõltuvalt asukohast ja korrusest on A+ kvaliteediga büroode hinnad vahemikus 16-18 EUR/m². A-klassi büroopindade hinnatase on keskmiselt 8,5-14 EUR/m² ning B-klassi hinnatase on keskmiselt 5-7 EUR/m². Lisaks üürihinna on büroo valikul üha olulisemaks näitajaks muutunud ka ülalpidamise kulud. Ärihoonete keskmine lisakulude hind on ca 3,2 EUR/m² ning üürileandjad on huvitatud oma hoonete korrashoiust. Aina tähtsam on nii üürnikule kui ka üürileandjale professionaalne haldusteenus, et lisakulud jääksid mõistlikule tasemele.

Tammsaare Ärimaja OÜ 2012/2013 lühiülevaade

2012/2013 majandusaastal renditi välja Tallinnas Tammsaare tee 118D büroohoonet. Büroohoones on väljarenditavat pinda 8 973 m². Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele. Hoone ankurüürnikuks on IT-ettevõtte Symantec Estonia OÜ. 2012/2013 hinnati kinnisvarainvesteeringuid alla 350 000 euro võrra (2011/2012: 235 000 eurot) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 11 920 000 eurot (30.06.2012: 12 270 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2012/2013	2011/2012
Müügitulu (EUR)	939 478	968 589
Puhaskasum (EUR)	210 469	250 386
Puhasrentaablus %	22,4	25,9
ROE	17,1	24,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

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 pangalaenud seisuga 30. juuni 2013 kandsid 1-kuu Euribori-il põhinevat ujuvat intressimäära (30.06.2012: 6-kuu Euribori-il põhinevat ujuvat intressimäära). Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	342 980	353 015	2
Nõuded ja ettemaksed	34 559	31 499	3
Kokku käibevara	377 539	384 514	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 920 000	12 270 000	5
Materiaalne põhivara	110	4 746	6
Kokku põhivara	11 920 110	12 274 746	
Kokku varad	12 297 649	12 659 260	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 503 347	7 873 008	8
Võlad ja ettemaksed	912 150	1 135 374	9
Kokku lühiajalised kohustused	8 415 497	9 008 382	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 604 000	2 604 000	8
Võlad ja ettemaksed	46 856	26 051	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 650 856	2 630 051	
Kokku kohustused	11 066 353	11 638 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 985	-278 371	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 469	250 386	
Kokku omakapital	1 231 296	1 020 827	
Kokku kohustused ja omakapital	12 297 649	12 659 260	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	939 478	968 589	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-40 773	-53 922	12
Brutokasum (-kahjum)	898 705	914 667	
Turustuskulud	-3 871	0	
Üldhalduskulud	-46 167	-37 380	13
Muud ärikulud	-350 000	-235 011	14
Äriksaum (kahjum)	498 667	642 276	
Finantstulud ja -kulud	-288 198	-391 890	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	210 469	250 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 469	250 386	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	498 667	642 276	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 636	4 636	6
Muud korrigeerimised	350 000	235 000	5
Kokku korrigeerimised	354 636	239 636	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 061	42 681	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-35 912	10 203	
Kokku rahavood äritegevusest	814 330	934 796	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	198	190	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	198	190	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 700 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-8 074 510	-391 303	8
Makstud intressid	-450 053	-264 476	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-824 563	-655 779	
Kokku rahavood	-10 035	279 207	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	353 015	73 808	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 035	279 207	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	342 980	353 015	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 563	1 045 994	256	-278 371	770 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	250 386	250 386
Muud muutused omakapitalis	-1	0	0	0	-1
30.06.2012	2 562	1 045 994	256	-27 985	1 020 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	210 469	210 469
30.06.2013	2 562	1 045 994	256	182 484	1 231 296

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Tammsaare Ärimaja OÜ on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2012-30.06.2013.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

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

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

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Rahavoogude aruanne

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Ebatõenäolisteks nõueteks arvestatakse:

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud 90 – 180 päeva 50 %

Nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva 100 %

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, amortisatsiooni määraga 25-35%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suurus ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressurside väljamineku näol on tõenäoline (50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär. Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt muuta. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

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

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Tammsaare Ärimaja OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Arvelduskontod	342 980	353 015
Kokku raha	342 980	353 015

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 069	34 069	0	0
Ostjatelt laekumata arved	37 259	37 259	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-3 190	-3 190	0	0
Ettemaksed	490	490	0	0
Tulevaste perioodide kulud	490	490	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 559	34 559	0	0

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	31 330	31 330	0	0
Ostjatelt laekumata arved	34 054	34 054	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 724	-2 724	0	0
Ettemaksed	169	169	0	0
Tulevaste perioodide kulud	169	169	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 499	31 499	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 683	17 095
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 683	17 095

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2011	12 505 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-235 000
30.06.2012	12 270 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-350 000
30.06.2013	11 920 000

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	939 478	968 589
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-40 773	-53 922

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,23%, vakantsuse määr 5%-15%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank kasuks on seatud hüpoteek 19 173 495 EUR (lisa 8).

Täiendav informatsioon planeeritava müügitulu kohta on toodud lisa 7, teenitud renditulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 12.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 14.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
30.06.2011		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-3 863	-3 863
Jääkmaksumus	9 382	9 382
Amortisatsioonikulu	-4 636	-4 636
30.06.2012		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-8 499	-8 499
Jääkmaksumus	4 746	4 746
Amortisatsioonikulu	-4 636	-4 636
30.06.2013		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-13 135	-13 135
Jääkmaksumus	110	110

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	939 478	968 589	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	650 838	867 860	
1-5 aasta jooksul	1 674 115	1 575 502	
Üle 5 aasta	90 268	451 814	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 920 000	12 270 000	5
Kokku	11 920 000	12 270 000	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	7 503 347	7 503 347			1,95%+ 1-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2014	
Lühiajalised laenud kokku	7 503 347	7 503 347						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0	4%	EUR	30.06.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	2 604 000	0	2 604 000	0				
Laenukohustused kokku	10 107 347	7 503 347	2 604 000	0				

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	7 873 008	7 873 008			1,5%+6-kuu EURIBOR	EUR	20.12.2012	
Lühiajalised laenud kokku	7 873 008	7 873 008						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0				16
Pikaajalised laenud kokku	2 604 000	0	2 604 000	0				
Laenukohustused kokku	10 477 008	7 873 008	2 604 000	0				

Pangalaenud

Aruandeaastal 2012/2013 on ettevõtte tagastanud laenu Unicredit Bank Eesti filiaalile summas 7 874 098 EUR ning refinantseerinud laenu SEB Pangast summas 7 700 000 EUR. Aruandeperioodil on SEB Pangale tasutud lepingutasu 23 100 EUR, tagastatud põhiosamakseid summas 177 312 EUR ning amortiseeritud lepingutasu 3 759 EUR.

Laen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning tagasimakse tähtaja saabumisel tagastatakse jääk ühekordse maksena. Laenu alusvaluuta on EUR. Laenu intressimääraks on 1-kuu Euribor+ 1,95% ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek SEB Pank kasuks 19 173 495 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 5.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 30.06.2013.a. on 19 341 EUR (30.06.2012: 1 090 EUR).

Laenulepingu eritingimustes on märgitud:

1. LTV (Loan-to-Value) ei tohi ületada 70% lepingu perioodi jooksul;
2. DSCR (Debt Service Coverage Ratio) iga kvartali lõpus vähemalt 1,2.

Seotud osapoolte laenud

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 16.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 619	46 619	0	0	
Maksuvõlad	13 683	13 683	0	0	4
Muud võlad	891 464	844 608	46 856	0	
Intressivõlad	841 064	841 064	0	0	
Muud viitvõlad	50 400	3 544	46 856	0	
Saadud ettemaksed	7 240	7 240	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	959 006	912 150	46 856	0	

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	43 448	43 448	0	0	
Maksuvõlad	17 095	17 095	0	0	4
Muud võlad	1 093 674	1 067 623	26 051	0	
Intressivõlad	1 007 569	1 007 569	0	0	
Muud viitvõlad	86 105	60 054	26 051	0	
Saadud ettemaksed	7 208	7 208	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 161 425	1 135 374	26 051	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 19 396 EUR (30.06.12: 20 223 EUR).

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2013 summas 46 856 EUR (30.06.12: 83 651 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2018 aasta.

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas nr 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas nr 15.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Võlgnevus seotud osapooltele 836 299 EUR(30.06.12: 1 001 038 EUR)
2. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 4 765 EUR(30.06.12: 6 531 EUR)

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2 562 EUR.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2013 moodustas 182 484 EUR (30.06.12: puudus jaotatav kasum). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 144 162 EUR ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 38 322 EUR.

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

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	939 478	968 589	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	939 478	968 589	
Kokku müügitulu	939 478	968 589	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	939 478	968 589	5
Kokku müügitulu	939 478	968 589	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Hoonete remont ja haldus	-21 256	-42 104
Muud	-19 517	-11 818
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-40 773	-53 922

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringuga kohta on lisa nr 5.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	-122	-103
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-466	0
Muud	-1 324	0
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-44 255	-37 277
Kokku üldhalduskulud	-46 167	-37 380

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-350 000	-235 000	5
Muud	0	-11	
Kokku muud ärikulud	-350 000	-235 011	

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Intressitulud	198	190
Intressikulud	-288 396	-392 080
Kokku finantstulud ja -kulud	-288 198	-391 890

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2012/2013
 Pangalaenu intress 176 135 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 112 261 (lisa 8)
 Kokku: 288 396 EUR

Aruandeperiood 2011/2012
 Pangalaenu intress 259 663 (lisa 8)
 Emaettevõtte laenu intress 132 370 (lisa 16)
 Teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte laenu intress 47 EUR
 Kokku: 392 080 EUR

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABPF Tammsaare (Est) AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013	30.06.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 440 299	3 605 038
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300	18 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 096	1 923

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 602
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 623

Tammsaare Ärimaja OÜ aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tammsaare Ärimaja OÜ on ostanud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS) ning ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB) ning tagastanud emaettevõttelt saanud laenuintresse summas 277 000 EUR. Üleval tabelis kajastatud ostude summad on kõik seotud teenuste ostudega (raamatupidamisteenused ja konsultatsiooniteenused).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- pikaajalisest laenukohustusest emaettevõttele summas 2 604 000 EUR (30.06.12: 2 604 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 836 299 EUR (30.06.12: 1 001 038 EUR) lisa 9. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 4% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2016.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 18 300 EUR (30.06.12: 18 300 EUR) lisa 9.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 1 096 EUR (30.06.12: 1 923 EUR) lisa 9.
- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 112 261 EUR (30.06.12: 132 370 EUR); tasuti intresse 277 000 EUR.

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

Tammsaare Ärimaja OÜ kuulub kinnisvarafondi East Capital Baltic Property Fund AB investeringute hulka Eestis. Fondivalitsejaks on East Capital Real Estate AS.

Lisa 17 Käibekapitali juhtimine

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.06.2014.a. Ettevõtte on alustanud läbirääkimisi erinevate pankadega laenu refinantseerimiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.09.2013

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tammsaare Ärimaja OÜ finantsseisundit seisuga 30.06.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 30. juuni 2013 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt ettevõtte käibevara. Ettevõtte juhatus on käibekapitali juhtimise kava esitanud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

27.09.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	27.09.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	210 469
Kokku	182 484
Jaotamine	
Kokku	182 484

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	939478	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Property VIII AB		Rootsi	2562 EUR

Sidevahendid

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