

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2014

aruandeaasta lõpp: 30.06.2015

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänavu/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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 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 äritulud	16
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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.

Tammsaare Ärimaja OÜ 2014/2015 lühiülevaade

2014/2015 majandusaastal renditi välja Tallinnas Tammsaare tee 118D büroohoonet. Büroohoonet on väljarenditavat pinda 8 973 m². Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele. Hoone ankurüürnikuks on IT-ettevõtte Symantec Estonia OÜ. 2014/2015 hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 290 000 euro võrra (2013/2014: 180 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiine väärtus 12 390 000 eurot (30.06.14: 12 100 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2014/2015	2013/2014
Müügitulu (EUR)	993 508	771 914
Puhaskasum (EUR)	912 145	547 269
Puhasrentaablus %	91,8	70,9
ROE	33,9	30,8

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 pangalaenuid seisuga 30. juuni 2014 kandsid 1-kuu Euribori-il põhinevat ujuvat intressimäära (30.06.2013: 1-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.

Saadud pangalaenu tagasimakse tähtaeg on juuni 2016. Ettevõtte juhatuse peab tõenäoliseks laenulepingu pikendamist ning alustab läbirääkimisi pikendamiseks või refinantseerimiseks pankadega 2015. aasta sügisel.

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

Martin Otsa

Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	360 412	224 480	2
Nõuded ja ettemaksed	14 189	29 031	3
Kokku käibevara	374 601	253 511	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 390 000	12 100 000	5
Kokku põhivara	12 390 000	12 100 000	
Kokku varad	12 764 601	12 353 511	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 796 159	354 878	8
Võlad ja ettemaksed	597 431	769 535	9
Kokku lühiajalised kohustused	7 393 590	1 124 413	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 604 000	9 401 347	8
Võlad ja ettemaksed	76 301	49 186	9
Kokku pikaajalised kohustused	2 680 301	9 450 533	
Kokku kohustused	10 073 891	10 574 946	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	729 753	182 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	912 145	547 269	
Kokku omakapital	2 690 710	1 778 565	
Kokku kohustused ja omakapital	12 764 601	12 353 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Müügitulu	993 508	771 914	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77 463	-96 698	12
Brutokasum (-kahjum)	916 045	675 216	
Turustuskulud	-7 553	-13 484	
Üldhalduskulud	-48 995	-33 863	13
Muud äritulud	290 000	180 000	14
Muud ärikulud	-189	-5	
Ärikasum (kahjum)	1 149 308	807 864	
Intressikulud	-237 186	-260 618	15
Muud finantstulud ja -kulud	23	23	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	912 145	547 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	912 145	547 269	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 149 308	807 864	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	110	
Muud korrigeerimised	-290 000	-180 000	5
Kokku korrigeerimised	-290 000	-179 890	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 841	5 528	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 206	-13 351	
Kokku rahavood äritegevusest	897 355	620 151	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	23	23	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23	23	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenuade tagasimaksed	-357 513	-357 567	
Makstud intressid	-403 933	-381 107	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-761 446	-738 674	
Kokku rahavood	135 932	-118 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	224 480	342 980	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	135 932	-118 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	360 412	224 480	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2013	2 562	1 045 994	256	182 484	1 231 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	547 269	547 269
30.06.2014	2 562	1 045 994	256	729 753	1 778 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	912 145	912 145
30.06.2015	2 562	1 045 994	256	1 641 898	2 690 710

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammsaare Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2014/2015 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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.

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 arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval 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 bilansipäeval 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 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 õiglases väärtuses.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

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 eluega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse või -asukohta. Edasi kajastatakse materiaalsel põhivara bilnasis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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 ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid 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 kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. 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 kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (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.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 30. juuni 2015 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Arvelduskontod	360 412	224 480
Kokku raha	360 412	224 480

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 779	13 779	0	0
Ostjatelt laekumata arved	14 245	14 245	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-466	-466	0	0
Ettemaksed	410	410	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 189	14 189	0	0

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 565	28 565	0	0
Ostjatelt laekumata arved	29 031	29 031	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-466	-466	0	0
Ettemaksed	466	466	0	0
Tulevaste perioodide kulud	466	466	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 031	29 031	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	17 189	9 335
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 189	9 335

Maksuvõlad sisalduvad lisas 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2013	11 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	180 000
30.06.2014	12 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	290 000
30.06.2015	12 390 000

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	993 508	771 914
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77 462	-96 698

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,0%, vakantsuse määr 5%-10%, 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 üüritulu kohta on toodud lisa 11 ning haldamiskulude kohta lisa 12. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 14.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
30.06.2013		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-13 135	-13 135
Jääkmaksumus	110	110
Amortisatsioonikulu	-110	-110
30.06.2014		
Soetusmaksumus	13 245	13 245
Akumuleeritud kulum	-13 245	-13 245
Jääkmaksumus	0	0
30.06.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	993 508	771 914	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	30.06.2015	30.06.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 040 412	938 426	
1-5 aasta jooksul	2 136 615	2 964 426	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 390 000	12 100 000	5
Kokku	12 390 000	12 100 000	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	6 796 159	6 796 159			1,95%+1-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2016	
Lühiajalised laenud kokku	6 796 159	6 796 159						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0	3%	EUR	30.06.2017	16
Pikaajalised laenud kokku	2 604 000	0	2 604 000	0				
Laenukohustused kokku	9 400 159	6 796 159	2 604 000	0				

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	7 152 225	354 878	6 797 347	0	1,95%+1-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2016	
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0	3,5%	EUR	30.06.2016	16
Pikaajalised laenud kokku	9 756 225	354 878	9 401 347	0				
Laenukohustused kokku	9 756 225	354 878	9 401 347	0				

Pangalaenud

Aruandeperioodil on SEB Pangale tagastatud põhiosamakseid summas 357 513 EUR ning amortiseeritud lepingutasu 11 448 EUR ning tasutud lepingu muutmise tasu 10 000 EUR.

Laen tagastatakse 20-aastase annuiteetgraafiku alusel ning tagasimakse tähtaja saabumisel tagastatakse jääk ühekordse maksena.

Laenu tagamiseks 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 30.06.2015.a. on 11 449 EUR (30.06.14: 12 897 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.

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on juuni 2016. Ettevõtte juhatus peab tõenäoliseks laenulepingute pikendamist ning alustab läbirääkimisi pikendamiseks või refinantseerimiseks pankadega 2015.aasta sügisel.

Seotud osapoolte laenud

Emaettevõttelt ning muude saadud laenude tingimusi on selgitatud lisas 16 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulud on avalikustatud lisas 15.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	41 317	41 317	0	0	
Maksuvõlad	17 189	17 189	0	0	4
Muud võlad	615 226	538 925	76 301	0	
Intressivõlad	535 935	535 935	0	0	
Muud viitvõlad	79 291	2 990	76 301	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	673 732	597 431	76 301	0	

	30.06.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	32 156	32 156	0	0	
Maksuvõlad	9 335	9 335	0	0	4
Muud võlad	770 022	720 836	49 186	0	
Intressivõlad	714 130	714 130	0	0	
Muud viitvõlad	55 892	6 706	49 186	0	
Saadud ettemaksed	7 208	7 208	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	818 721	769 535	49 186	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 36 119 EUR (30.06.14: 2 084 EUR), lisa 16.

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2014 summas 76 301 EUR (30.06.14: 49 186 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta.

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

Intressivõlad sisaldavad:

1. Võlgnevus seotud osapooltele 528 564 EUR (30.06.14: 710 032 EUR)
2. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 7 371 EUR (30.06.14: 4 098 EUR)

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2015	30.06.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2015 moodustas 1 641 898 EUR (30.06.14: 729 753 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 313 518 EUR (30.06.14: 576 505 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 328 380 EUR (30.06.14: 153 248 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2015.a.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	993 508	771 914
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	993 508	771 914
Kokku müügitulu	993 508	771 914
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	993 508	771 914
Kokku müügitulu	993 508	771 914

Täiendav informatsioon haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5. Järgmiste perioodide üüritulu üürilepingutest on avalikustatud lisas 7.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Hoonete remont ja haldus	-66 007	-64 668
Muud	-11 456	-32 030
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-77 463	-96 698

Täiendav informatsioon haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 5.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Mitmesugused bürookulud	-313	-204
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-48 682	-33 659
Kokku üldhalduskulud	-48 995	-33 863

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	290 000	180 000	5
Kokku muud äritulud	290 000	180 000	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2014 - 30.06.2015	01.07.2013 - 30.06.2014
Intressikulu laenudelt	-237 186	-260 618
Kokku intressikulud	-237 186	-260 618

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2014/2015
Pangalaenu intress -154 654 (lisa 9)
Emaettevõtte laenu intress -82 532 (lisa 9)
Kokku: -237 186 EUR

Aruandeperiood 2013/2014
Pangalaenu intress -164 885 (lisa 9)
Emaettevõtte laenu intress -95 733 (lisa 9)
Kokku: -260 618 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

	30.06.2015	30.06.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 132 564	3 314 032
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 293	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	826	2 084

01.07.2014 - 30.06.2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 293
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 413

01.07.2013 - 30.06.2014	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 300
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 698

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

Tammsaare Ärimaja OÜ on otnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics 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:

- pikaajalisest laenukohustusest emaeetvõttele summas 2 604 000 EUR (30.06.14: 2 604 000 EUR) lisa 8 ning intresside kohustusest summas 528 564 EUR (30.06.14: 710 032 EUR) lisa 9. Emaetvõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvetest summas 35 293 EUR (30.06.14: 0 EUR) lisa 9.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 826 EUR (30.06.14: 2 084 EUR) lisa 9.
- emaeetvõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 82 532 EUR (2013/2014: 95 733 EUR); tasuti intresse 264 000 EUR (2013/2014: 222 000 EUR).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.11.2015

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	21.12.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2015, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate 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 30.06.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

31.12.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2014 - 30.06.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	729 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	912 145
Kokku	1 641 898
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 641 898
Kokku	1 641 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	993508	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