

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts

registrikood: 10014351

tänavatänu nimi, Kopli 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: phoenixland@phoenixland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 8 Muud nõuded	17
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 10 Materiaalne põhivara	19
Lisa 11 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 12 Kapitalirent	20
Lisa 13 Kasutusrent	21
Lisa 14 Laenukohustused	22
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 16 Eraldised	25
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	25
Lisa 18 Aktsiakapital	25
Lisa 19 Müügitulu	26
Lisa 20 Muud äritulud	26
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 23 Tööjõukulud	28
Lisa 24 Muud ärikulud	28
Lisa 25 Intressikulud	28
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	28
Lisa 27 Seotud osapooled	29
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	30
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	31
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	33
Aruande allkirjad	34
Vandeaudiitori aruanne	35

Tegevusaruanne

Tolaram-Investeeringute AS on Singapuris paikneva Tolaram Grupi Eesti holdingettevõtte, kelle kaudu omatakse osalusi mitmetes gruppi kuuluvates ettevõtetes, kes tegutsevad Eestis erinevate kinnisvaraarendustega.

Tolaram-Investeeringute AS-ga kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi järgmised ettevõtted: TH Investeeringute AS (100% aktsiatest), Pagari Residence OÜ (100% osadest) ning Phoenix Land AS (100% aktsiatest).

Tulemused (konsolideeritud grupp)

2015 aastal jätkas ettevõtte tegutsemist oma põhitegevusalal, ehk talle kuuluva kinnisvara haldamist. Lisaks olemasolevatele otsestele objektidele, võttis ettevõtte vastu strateegilise otsuse ning liitis endaga aruandeaastal talle kuuluva Pagari 1 osaühingu, mille tulemusena suurenes otsene kinnisvaraportfell veelgi, seda Tallinnas, Pagari tänava kommertsipindade võrra.

2015 aastal oli Tolaram-Investeeringute AS grupi konsolideeritud müügikäive 2 363 tuhat eurot (2014. aastal: 6 243 tuhat eurot). Kinnisvara müük moodustas 25% (2014 aastal: 34%) kogutulust, kinnisvara rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 66% (2014 aastal: 19%) kogutulust ning elektrienergia edasimüügi tulu väljaspool enda territooriumilt koos muude teenustega kokku moodustasid 9% (2014 aastal: 3%) kogutulust.

2014 aasta Tolaram-Investeeringute AS-i konsolideeritud puhaskasum moodustas 627 tuhat eurot (2014 aastal oli puhaskahjum summas -2 430 tuhat eurot).

Olulised finantsnäitajad (konsolideeritud grupp)

	2015 aasta	2014 aasta
Tulude suurendamine (vähenemine) (%)	-62%	-57%
Puhaskasumi määr (%)	27%	-39%
Likviidsussuhe (korda)	1.3	1.1
ROA (%)	2%	-9%
ROE (%)	4%	-14%

Kasutatud valemid:

- Äritulu kasv (%) = $(2015.a. \text{ müügitulu} - 2014.a. \text{ müügitulu}) / 2014.a. \text{ müügitulu} * 100\%$
- Puhaskasumi määr (%) = $\text{netokasum} / \text{müügitulu} * 100\%$
- Likviidsussuhe (korda) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{netokasum} / \text{varad kokku} * 100\%$
- ROE (%) = $\text{netokasum} / \text{omakapital aasta alguses kokku} * 100\%$

Töötajad (konsolideeritud grupp)

Kontserni keskmine töötajate arv taandatud täistööajale 2015 aastal oli 16 töötajat (2014 aastal: 105 töötajat). 2015 aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 295 tuhat eurot (2014 aastal: 903 tuhat eurot). Sealhulgas juhatuse liikmetele makstav töötasukulu oli aruandeaastal 85 tuhat eurot (2014: 156 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (emaettevõtte – Tolaram-Investeeringute AS)

Ettevõttel on kavas jätkata kinnisvaraga seotud objektide omamist, haldamist ja arendust. Plaanis on jätkata Sindis asuva kinnisvara väljaüürimist ning võimaluse korral ja vajadusel realiseerida osaliselt sealne vähelikviidsem vara. Samuti jätkata Tallinnas asuva kinnisvara (Roheline aas tn.) väljaüürimist ning Pagari tn. kinnisvara haldamist, mis on ettevõttel kavas pikaajalise projektina.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – TH Investeeringute AS)

2015 aastal jätkas TH Investeeringute AS oma tavapärase majandustegevust, ehk hoone haldamist ja pindade üürimist.

Suuremaks muutuseks sellel aastal oli Üürilepingu lõpetamine kauaaegseima ja suurima üürnikuga, ehk spordiklubiga Status Club. Kui klubi administreerimine anti 2014.a. sügisel üle, olid ka ootused suured, et uus operaator teeb vajalikud ümberkorraldused ning on võimaline kasutatud ruumide eest korralikult üüri tasuma. Kahjuks aga need ootused ei täitunud ning ettevõtte oli sunnitud lõpetama üürilepingu spordiklubiga alates 21. juuni 2015. Sellest ajast alates on kõneall olevad ruumid olnud tühjad.

Peale spordiklubiga Üürilepingu lõpetamist on ettevõtte aktiivselt tegelenud uue üürniku otsimisega nendesse ruumidesse. Kuna hoone on atraktiivne ning logistiliselt väga hea asukohaga, siis uue üürniku leidmine ei ole probleemiks, pigem on selleks spordiklubi ruumide ümberehitamine kommertspinnaks, et nad vastaks üürniku nõuetele nii tehniliselt, kui ka finantslikult. 2015 aasta teisel poolel on ettevõtte pidanud läbirääkimisi mitme huvitatud osapoollega ning 2016 aasta tegevusplaaniks ongi uue Üürilepingu sõlmimine ning ruumide ettevalmistamine uuele üürnikule, kes 2017 aasta alguses võiks neisse sisse kolida ehk algaks ka uus üüritulu arvestus nendele ruumidele.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte: Pagari Residence OÜ)

2015 aastal tegeles ettevõtte arendusprojekti allesjäänud korterite müügiga. Kuna aasta esimese poolega õnnestus müüa vaid 2 korterit, siis aasta teisel poolel otsustati, et tingitud kinnisvaraturu passiivsusest, võib lisaks korterite müügile hakata neid ka välja üürima. Septembris õnnestuski leida üürnik ühele korterile, mis aga Üürniku äkilise pankroti tõttu sai kesta vaid kaks kuud.

2016 aastal on ettevõttel plaanis jätkata korterite müügiga ning ka üürileandmist. Kavas on müüa aasta lõpuks vähemalt 3 korterit ning anda üürile 2. Seega 2016 aasta lõpuga ei ole ettevõttel veel kavas projekt lõpetada, vaid sellega jätkata.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte - Phoenix Land AS)

2015 aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt oma territooriumi haldamise, ruumide üürileandmise ning elektrimüügiga. Paraleelselt eelnimetatud tegevustega, formuleeris ka ettevõtte oma edasine territooriumi täpse arengukava, ehk kehtestatud detailplaneeringu etappide ajalise kava.

Ettevõtte otsustas alustada üheaegselt territooriumi arendust nii elamu- kui ka kaubandussektoris. Sõlmiti koostööleping elamusektori väljaarenduseks, mille ülesandeks on projekteerimistööde juhtimine eesmärgiga, et 2016 aasta teisel poolel saaks alustada ka ehitusega.

2016 aastal plaanid ettevõtte alustada reaalsete ehitustöödega, seda nii korterelamu kui ka kaubanduskeskuse osas, millised otsused võeti vastu 2015 aastal. Kuniks ehitustega pole aga veel algust tehtud (plaanide kohaselt aasta III kvartal), tegeleb ettevõtte vajalike projekteerimistöödega ning paraleelselt jätkab ka olemasolevate ruumide rentimist ning territooriumi haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	461	279	2
Nõuded ja ettemaksed	702	876	3
Varud	1 711	2 116	4
Kokku käibevara	2 874	3 271	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1	0	7
Nõuded ja ettemaksed	132	132	3
Kinnisvarainvesteeringud	25 204	24 972	9
Materiaalne põhivara	37	58	10
Immateriaalne põhivara	4	5	11
Kokku põhivara	25 378	25 167	
Kokku varad	28 252	28 438	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 802	2 043	14
Võlad ja ettemaksed	381	795	15
Eraldised	11	10	16
Kokku lühiajalised kohustused	2 194	2 848	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 440	10 589	14
Võlad ja ettemaksed	46	44	15
Eraldised	25	37	16
Kokku pikaajalised kohustused	10 511	10 670	
Kokku kohustused	12 705	13 518	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	6 199	6 199	18
Kohustuslik reservkapital	620	620	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 101	10 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	627	-2 430	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 547	14 920	
Kokku omakapital	15 547	14 920	
Kokku kohustused ja omakapital	28 252	28 438	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 363	6 243	19
Muud äritulud	431	80	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 226	-3 620	21
Mitmesugused tegevuskulud	-314	-556	22
Tööjõukulud	-295	-903	23
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-44	-2 883	10
Muud ärikulud	-171	-51	24
Kokku ärikasum (-kahjum)	744	-1 690	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-534	6
Intressikulud	-122	-196	25
Muud finantstulud ja -kulud	5	-10	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	627	-2 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	627	-2 430	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	627	-2 430	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	744	-1 690	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	44	2 883	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4	-39	
Muud korrigeerimised	-218	0	
Kokku korrigeerimised	-178	2 844	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45	-228	
Varude muutus	405	1 924	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-427	-678	
Kokku rahavood äritegevusest	589	2 172	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-43	-78	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16	64	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14	-1	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-13	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	50	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1	0	
Antud laenud	-13	-59	
Antud laenude tagasimaksed	93	33	
Laekunud intressid	47	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	85	-4	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4	327	
Saadud laenude tagasimaksed	-384	-2 270	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-7	
Makstud intressid	-112	-206	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-492	-2 156	
Kokku rahavood	182	12	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	279	266	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	182	12	
Valuutakursside muutuste mõju	0	1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	461	279	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	6 199	620	10 531	17 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 430	-2 430
31.12.2014	6 199	620	8 101	14 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)			627	627
31.12.2015	6 199	620	8 728	15 547

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tolaram-Investeeringute AS-i (äriühing) raamatupidamise aastaaruanne ning äriühingu ja selle tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale.

Kontserni ja äriühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje alltoodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti.

Tolaram-Investeeringute AS on piiratud vastutusega äriühing, mis on nõuetekohaselt asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning mille registreeritud asukoht on Kopli 35, Tallinn 10412, Eesti Vabariik.

Tolaram-Investeeringute AS-i majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu ja kontserni peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb äriruumide rentimisest teistele äriühingutele.

Tolaram-Investeeringute AS arvestusvaluutaks on Euro.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurot. 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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütaretevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütaretevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatu osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduste puhul rakendatakse korrigeeritud ostumeetodit. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äriüksuse varasid ja kohustusi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Juhul, kui tütaretevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahe müügihinna ja tütaretevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütaretevõtja müügist. Juhul, kui tütaretevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütaretevõtja varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana (õiglasest väärtusest või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontsern oluliselt mõjutada, kuid kelle üle kontsern ei oma valitsevat mõju. Tavaliselt on tegemist ettevõtjatega, milles kontsernile kuuluv hääleõigus jääb vahemikku 20% kuni 50%.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on korrigeeritud investeeringu summat kontsernile kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid, lähtudes kontserni osalusest sidusettevõttes.

Vähemusosalus

Kasumiaruandes kajastatud vähemusosalus näitab aruandeaasta puhaskasumi seda osa, mis kuulub tütaretevõtjate kontsernivälistele aktsionäridele. Bilansis kajastatud vähemusosalus kajastab omakapitali seda osa, mis kuulub tütaretevõtjate kontsernivälistele aktsionäridele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

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 bilansis 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).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Neid kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamislik netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivara soetusmaksumust.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Masinad ja seadmed 20%
Arvutustehnika 20%
Inventar ja muu 20%-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara kasulik elu on 5-10 aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 0,6 tuh. eurot

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes samas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sõltuvalt kas renditakse välja kinnisvarainvesteeringut või materiaalselt põhivara. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule kantakse jooksva aastal vähemalt viis protsenti eelneva aasta kasumist reservkapitali, kuni selle ajani, mil reservi kogusumma moodustab 10% aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulud on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel. Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügimaksude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline intressi laekumine ja tulu suurus saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (perioodil 01.01.09 - 31.12.2014 vastav maksumäär oli 21/79) väljamakstavalt netosummalt.

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) Sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakontod	461	279
Kokku raha	461	279

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	222	222		
Ostjatelt laekumata arved	241	241		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19	-19		
Muud nõuded	548	416	132	8
Laenunõuded	518	386	132	
Intressinõuded	30	30		
Ettemaksed	64	64		
Tulevaste perioodide kulud	64	64		
Kokku nõuded ja ettemaksed	834	702	132	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	271	271		
Ostjatelt laekumata arved	405	405		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-134	-134		
Muud nõuded	676	544	132	8
Laenunõuded	602	470	132	
Intressinõuded	74	74		
Ettemaksed	61	61		
Tulevaste perioodide kulud	61	61		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 008	876	132	

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kinnisvara	1 695	2 116
Seadmed	16	0
Kokku varud	1 711	2 116

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	
Käibemaks	12	14
Üksikisiku tulumaks	11	7
Erisoodustuse tulumaks		1
Sotsiaalmaks	21	16
Kohustuslik kogumispension	1	
Töötuskindlustusmaksed	1	2
Aktsiisimaks		2
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50	42

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10308934	TH Investeeringute AS	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12029569	Pagari Residence OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud ja -arendus	100	100
10094195	Phoenix Land AS	Eesti	Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Muud muutused	31.12.2015
TH Investeeringute AS	1 662		1 662
Pagari Residence OÜ	3		3
Pagari 1 OÜ	2	-2	0
Phoenix Land AS	7 545		7 545
Kokku	9 212	-2	9 210

Käesolev lisa selgitab emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt lisa 28) toodud kirjet.

Aastal 2014 müüs tütarettevõtte AS Phoenix Land oma 100% osaluse enda tütarettevõttes AS's Qualitex ettevõttega mitteseotud osapooltele. Müüdud osaluse müügihind oli 50 tuh. Eurot ning sellega kaasnes müügikahjum summas 534 tuh. Eurot.

Aastal 2015 ühines tütarettevõtte Pagari 1 OÜ (reg. 11266072, põhitegevusala: enda kinnisvara üürileandmine ja käitus) emaettevõttega Tolaram-Investeeringute AS. Käesolev tehing kajastub tütarettevõtjate aktsiate ja osade detailses informatsioonis muude muutuste all summas 2 tuh. Eurot.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

	Muud	Kokku	
Soetamine	1		1
31.12.2015	1		1

Aruandeperioodil vormistati Pagari Korterühistu Pagari tn. 1 hoone haldamiseks, millisse tegi ka AS Tolaram-Investeeringute investeeringu proportsionaalselt ettevõtte omandis olevatele korterite ja äripindade mahule.

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	518	386	132		
Laenunõue mitteseotud osapolelele	383	383		0%	EUR
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	132		132	12 kuu Euribor +2.0%	EUR
Laenunõue nõukogu liikmele	3	3		5%	EUR
Intressinõuded	30	30			
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	29	29			
Intressinõue nõukogu liikmele	1	1			
Kokku muud nõuded	548	416	132		

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laenunõuded	602	470	132		
Laenunõue mitteseotud osapolelele (1)	466	466		0%	EUR
Laenunõue mitteseotud osapolelele (2)	1	1		5%	EUR
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	132		132	12 kuu Euribor +2.0%	EUR
Laenunõue nõukogu liikmele	3	3		5%	EUR
Intressinõuded	74	74			
Intressinõue mitteseotud osapolelele (1)	47	47			EUR
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	26	26			EUR
Intressinõue nõukogu liikmele	1	1			EUR
Kokku muud nõuded	676	544	132		

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	59	3 905	3 964
Akumuleeritud kulum		-1 604	-1 604
Jääkmaksumus	59	2 301	2 360
Amortisatsioonikulu		-66	-66
Ümberklassifitseerimised	-59	-2 235	-2 294
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	22 830
Ostud ja parendused	1
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-440
Ümberklassifitseerimised	2 580
Muud muutused	1
31.12.2014	24 972
Ostud ja parendused	15
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	218
Muud muutused	-1
31.12.2015	25 204

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 548	1 038
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-841	-152

Aastal 2014 varem soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringutest klassifitseeriti 2 294 tuh. Eurot ümber õiglases väärtuses kajastatavateks kinnisvarainvesteeringuteks ning varem varudena kajastatud 286 tuh. Eurot klassifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuteks. Seega aastal 2014 ümberklassifitseerimised õiglases väärtuses kajastatavateks kinnisvarainvesteeringuteks kokku moodustasid 2 580 tuh. Eurot.

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2013											
Soetusmaksumus	54	3 074	8	3	6 226	6 237	256		16	16	9 637
Akumuleeritud kulum		-1 305	-7	-3	-4 307	-4 317	-160				-5 782
Jääkmaksumus	54	1 769	1	0	1 919	1 920	96		16	16	3 855
Ostud ja parendused				2	68	70	18				88
Muud ostud ja parendused				2	68	70	18				88
Amortisatsioonikulu		-53	-1	-1	-212	-214	-32				-299
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-54	-1 716			-291	-291	-1		-16	-16	-2 078
Müügid							-24				-24
Muud muutused					-1 484	-1 484					-1 484
31.12.2014											
Soetusmaksumus			8	5	30	43	156				199
Akumuleeritud kulum			-8	-4	-30	-42	-99				-141
Jääkmaksumus			0	1	0	1	57				58
Ostud ja parendused				1		1	22	28		28	51
Amortisatsioonikulu				-1		-1	-41				-42
Müügid							-12				-12
Ümberklassifitseerimised							-18				-18
Ümberklassifitseerimine varudega							-18				-18
31.12.2015											
Soetusmaksumus			7	6	30	43	146	28		28	217
Akumuleeritud kulum			-7	-5	-30	-42	-138	0		0	-180
Jääkmaksumus			0	1	0	1	8	28		28	37

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Muu materiaalne põhivara	16	24
Kokku	16	24

Aastal 2014 muude muutuste all summas 1 484 tuh. Eurot on kajastatud tütarettevõtte AS'i Phoenix Land AS'is Qualitex 100% osaluse müügil bilansist välja kirjutatud materiaalne põhivara.

Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	1	1	8	10
Akumuleeritud kulum	-1	-1	-2	-4
Jääkmaksumus	0	0	6	6
Amortisatsioonikulu			-1	-1
31.12.2014				
Soetusmaksumus	1	1	8	10
Akumuleeritud kulum	-1	-1	-3	-5
Jääkmaksumus	0	0	5	5
Amortisatsioonikulu			-1	-1
31.12.2015				
Soetusmaksumus	1	1	8	10
Akumuleeritud kulum	-1	-1	-4	-6
Jääkmaksumus	0	0	4	4

Lisa 12 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muu materiaalne põhivara	13	6	7
Kapitalirendikohustused kokku	13	6	7

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Muu materiaalne põhivara		11
Kokku		11

Seisuga 31.12.2015 ei olnud Tolaram-Investeeringute AS'il kapitalirendikohustusi ja -nõudeid.

Lisa 13 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	819	707

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	9	9
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	3	4
1-5 aasta jooksul	2	5

Lisa 14 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaen (SEB pank)	1 604	1 604			3 kuu Euribor +2.45%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale	56	56			4%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	1 660	1 660				
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen (Swedbank)	882	34	848		6 kuu Euribor +3.25%	EUR
Investeeringislaen (Nordea Bank Plc Finland Eesti filiaal)	1 365	92	1 273		6 kuu Euribor +2.0%	EUR
Investeeringislaen (SEB pank)	250	16	234		6 kuu Euribor +3.1%	EUR
Laenukohustus emaettevõtjale (1)	2 398		2 398		0%	EUR
Laenukohustus emaettevõtjale (2)	3 946		3 946		0%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (1)	1 653		1 653		0%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (2)	70		70		4%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (3)	18		18		0%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	10 582	142	10 440			
Laenukohustused kokku	12 242	1 802	10 440			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Investeeringislaen (SEB pank)	1 820	1 820			3 kuu Euribor +2.45%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (1)	56	56			4%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (2)	23	23			Määramata	EUR
Lühiajalised laenud kokku	1 899	1 899				
Pikaajalised võlakirjad						
Investeeringislaen (Swedbank)	914	33	881		6 kuu Euribor +3.25%	EUR
Investeeringislaen (Nordea Bank Plc Finland Eesti filiaal)	1 455	89	1 366		6 kuu Euribor +2.0%	EUR
Investeeringislaen (SEB pank)	266	16	250		6 kuu Euribor +3.1%	EUR
Laenukohustus emaettevõtjale (1)	2 398		2 398		0%	EUR
Laenukohustus emaettevõtjale (2)	3 946		3 946		0%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (1)	1 653		1 653		0%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (2)	70		70		4%	EUR
Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (3)	18		18		0%	EUR
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 720	138	10 582			
Kapitalirendikohustused kokku	13	6	7			
Laenukohustused kokku	12 632	2 043	10 589			

Antud tabelis tähendab konsolideerimisgrupp AS Tolaram-Investeeringute emaettevõtte konsolideerimisgruppi.

Swedbank'i investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek aadressil Paldiski mnt 96, Tallinn asuvale kinnistule summas 3 259 tuh. EUR.

SEB panga investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteegid aadressil Lai tn 44 // Pagari tn 1 // Pikk tn 59, Tallinn ning Roheline aas 22, Tallinn asuvatele korteriomanditele summas 6 900 tuh. EUR ja 320 tuh. EUR vastavalt.

Nordea panga investeeringislaenu tagatiseks on hüpoteek aadressil Paavli 10, Tallinn asuvale kinnistule summas 2 015 tuh. EUR.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	133	133		
Võlad töövõtjatele	29	29		
Maksuvõlad	50	50		5
Muud võlad	35	29	6	
Intressivõlad	35	29	6	
Saadud ettemaksed	140	140		
Tulevaste perioodide tulud	47	47		
Muud saadud ettemaksed	93	93		
Muud pikaajalised võlad	40		40	
Kokku võlad ja ettemaksed	427	381	46	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	165	165		
Võlad töövõtjatele	34	34		
Maksuvõlad	42	42		5
Muud võlad	53	49	4	
Intressivõlad	31	27	4	
Muud viitvõlad	22	22		
Saadud ettemaksed	505	505		
Tulevaste perioodide tulud	403	403		
Muud saadud ettemaksed	102	102		
Muud pikaajalised võlad	40		40	
Kokku võlad ja ettemaksed	839	795	44	

Lisa 16 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	58		-11	47
Kokku eraldised	58		-11	47
Lühiajalised	11	10	-11	10
Pikaajalised	47	-10		37
	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015
Kahjuhüvitamised endistele Baltimanufaktuuri töötajatele	47	1	-12	36
Kokku eraldised	47	1	-12	36
Lühiajalised	10	13	-12	11
Pikaajalised	37	-12		25

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 983	6 482
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 746	1 620
Kokku tingimuslikud kohustused	8 729	8 102

Ariühingul ja kontsernil ei ole 31. detsembri 2015 ja 31. detsembri 2014 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

Aruandeperioodile ning sellele eelnenud majandusaastal ei ole aktsionärid dividende välja kuulutanud ja välja maksnud.

Lisa 18 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	6 199	6 199
Aktsiate arv (tk)	6 199 000	6 199 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 19 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 363	3 777
Rootsi	0	1 048
Soome	0	245
Leedu	0	102
Saksamaa	0	272
Läti	0	88
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 363	5 538
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Valgevene	0	518
Norra	0	51
Venemaa	0	136
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	705
Kokku müügitulu	2 363	6 243
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	595	2 107
Tekstiili viimistlemine	0	2 257
Rõivaste tootmine	0	517
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	1 559	1 181
Elektrienergia edasi müük väljaspool enda territooriumilt	192	176
Tekstiilitoorme ja pooltoodete vahendamine	0	1
Muud teenused	17	4
Kokku müügitulu	2 363	6 243

Lisa 20 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	4	44
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	328	0
Kasum valuutakursi muutustest	0	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	37	10
Saadud kindlustushüvitised	12	12
Kasum varem moodustatud reservide korrigeerimisest	43	0
Muud	7	12
Kokku muud äritulud	431	80

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	0	1 261
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2	-113
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	426	1 381
Müügi eesmärgil ostetud teenused	603	307
Energia	178	537
Alltöövõtutööd	0	183
Müügi ja rendi vahendustasud	8	58
Muud	9	6
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 226	3 620

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Energia	36	51
Mitmesugused bürookulud	10	16
Lähetuskulud	7	16
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	130	118
Posti- ja sideteenused	0	11
Juriidilised kulud ja notaritasud	10	32
Müügi vahendustasud	0	0
Panga teenuste ja -lepingute tasu	9	21
Reklaami ja marketingukulud	3	19
Esinduskulud	8	0
Vara kindlustusmaksed	9	14
Riigilõivukulud	2	5
Audiiteerimiskulud	8	9
Projektijuhtimise, konsultatsioonide ja uuringute kulud	6	13
Transpordikulud	22	35
Hooldus-, valve ja remondikulud	22	99
Sisehoovi korrastamise kulud	0	8
Müümata ja rentimata pindade kommunaalkulud	17	10
Kõnnitee korrastamine	0	26
Koolituskulud	0	6
Muud	15	47
Kokku mitmesugused tegevuskulud	314	556

Lisa 23 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	223	694
Sotsiaalmaksud	72	209
Kokku tööjõukulud	295	903
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	16	105

Lisa 24 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	1
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	109	0
Kahjum valuutakursi muutustest	2	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5
Kohalikud ja riiklikud maksud	28	28
Nõuete allahindlused	27	0
Muud	5	15
Kokku muud ärikulud	171	51

Lisa 25 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	122	196
Kokku intressikulud	122	196

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Intresstulud laenudelt	9	3
Muud finantstulud ja -kulud	-4	-13
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	-10

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Tolaram Capital Pte. Ltd.
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Singapur
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Tolaram Group
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Singapur

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	17	6 358	16	6 356
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1	1 879	25	1 895
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	221	4	217	

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28	-24	13	96	23
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4	5			

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	12	16	45	453
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7	-19	1 815	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	85	156

2015. aasta nõuded teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele sisaldavad endas nõuete allahindlust kokku summas 25 tuh. Euro ning sellele vastav kulu on võetud muude finantskulude koosseisu ja sisaldub ka ülaloleva tabeli müükide real.

Saadud/antud laenud ning saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutakursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Ostud ja müügid sisaldavad ka finantstulusid ja -kulusid.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	182	106
Nõuded ja ettemaksed	602	105
Kokku käibevara	784	211
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 210	9 212
Finantsinvesteeringud	1	0
Nõuded ja ettemaksed	14 261	13 807
Kinnisvarainvesteeringud	2 978	2 141
Materiaalne põhivara	26	29
Immateriaalne põhivara	4	0
Kokku põhivara	26 480	25 189
Kokku varad	27 264	25 400
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	101	832
Võlad ja ettemaksed	125	176
Kokku lühiajalised kohustused	226	1 008
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	5 973	5 989
Võlad ja ettemaksed	55	50
Kokku pikaajalised kohustused	6 028	6 039
Kokku kohustused	6 254	7 047
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	6 199	6 199
Kohustuslik reservkapital	620	620
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 921	11 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270	464
Kokku omakapital	21 010	18 353
Kokku kohustused ja omakapital	27 264	25 400

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	722	208
Muud äritulud	273	41
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-500	-179
Mitmesugused tegevuskulud	-25	-24
Tööjõukulud	-40	-15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-44	-2
Muud ärikulud	-140	-3
Kokku ärikasum (-kahjum)	246	26
Intressikulud	-23	-62
Muud finantstulud ja -kulud	47	500
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	270	464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	270	464

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	246	26
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	44	2
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-40
Muud korrigeerimised	-157	0
Kokku korrigeerimised	-113	-38
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-50
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26	67
Kokku rahavood äritegevusest	111	5
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	40
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1	0
Antud laenud	-49	-1
Antud laenude tagasimaksed	50	69
Muud laekumised investeerimistegevusest	4	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10	108
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	546
Saadud laenude tagasimaksed	-16	-543
Makstud intressid	-9	-10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25	-7
Kokku rahavood	76	106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	106	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	76	106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	182	106

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	6 199	620	11 071	17 890
Aruandeaasta kasum (kahjum)			464	464
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2014	6 199	620	11 534	18 353
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-3 432	-3 432
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	6 199	620	8 102	14 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)			270	270
Muud muutused omakapitalis			2 387	2 387
31.12.2015	6 199	620	14 191	21 010
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-5 463	-5 463
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	6 199	620	8 728	15 547

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on maksimaalne kasumi summa, mida on võimalik aktsionäridele dividendina jaotada Eesti Äriseadustiku kohaselt.

Muudes muutustes on kajastatud äriühendusel omandatud tütarettevõtja netovara bilansiline väärtus (lisa 6).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.02.2016

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts (registrikood: 10014351) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	04.03.2016
TARVO TEDER	Juhatuse liige	04.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts aktsionäridele

Oleme auditeerinud TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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 arv näitajate 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 TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

05.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts (registrikood: 10014351) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	05.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	627
Kokku	8 728
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 728
Kokku	8 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	722000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	phoenixland@phoenixland.ee