

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2016****ärinimi:** TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts**registrikood:** 10014351

**tänava/talu nimi, Kopli tn 35**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber: 10412**

**telefon: +372 6129202**

**faks: +372 6603500**

**e-posti aadress:** tarvo@tolaram.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 Materiaalsed põhivarad                        | 19 |
| Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad                      | 20 |
| Lisa 12 Kasutusrent                                   | 20 |
| Lisa 13 Laenukohustised                               | 22 |
| Lisa 14 Võlad ja ettemaksed                           | 24 |
| Lisa 15 Eraldised                                     | 24 |
| Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 25 |
| Lisa 17 Aktsiakapital                                 | 25 |
| Lisa 18 Müügitulu                                     | 25 |
| Lisa 19 Muud äritulud                                 | 26 |
| Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 26 |
| Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud                     | 27 |
| Lisa 22 Tööjõukulud                                   | 27 |
| Lisa 23 Muud ärikulud                                 | 28 |
| Lisa 24 Intressikulud                                 | 28 |
| Lisa 25 Intressitulud                                 | 28 |
| Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud                   | 28 |
| Lisa 27 Seotud osapooled                              | 28 |
| 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 |
| Vandaudiitori 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)

2016 aastal jätkas grupp tegutsemist oma põhitegevusalal, ehk talle kuuluvate kinnisvara objektide haldamist ja realiseerimist. Lisaks olemasolevatele otsestele objektidele tegeles grupp veel ka uute arendusprojektide analüüsides, selgitamiseks välja oma järgmiste perioodide potentsiaalseid investeeringuid ning nende mahte. 2016 aastal kinnitati otsus alustada endise tekstiilitootmise territooriumi arendust vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Lisaks uutele arendustele realiseeris ettevõtte edukalt oma Rimi kaubanduskeskuse projekti väljudes sellest hea kasumiga 2016 aasta Tolaram-Investeeringute AS-i konsolideeritud puhaskasum moodustas 217 tuhat eurot (2015 aastal: 627 tuhat eurot).

### Olulised finantsnäitajad (konsolideeritud grupp)

|                                      | 2016 aasta | 2015 aasta |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Tulude suurendamine (vähenemine) (%) | -14%       | -62%       |
| Puhaskasumi määr (%)                 | 11%        | 27%        |
| Likviidsussuhe (korda)               | 1.8        | 1.3        |
| ROA (%)                              | 1%         | 2%         |
| ROE (%)                              | 1%         | 4%         |

Kasutatud valemid:

- Äritulu kasv (%) =  $(2016.a. \text{ müügitulu} - 2015.a. \text{ müügitulu}) / 2015.a. \text{ müügitulu} * 100\%$
- 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 2016 aastal oli 15 töötajat (2015 aastal: 16 töötajat). 2016 aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 277 tuhat eurot (2015 aastal: 295 tuhat eurot). Sealhulgas juhatuse liikmetele makstav töötasukulu oli aruandeaastal 59 tuhat eurot (2015: 85 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

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

Ettevõtte 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 ettevõtte kavas pikaajalise projektina. Samuti on kavas liita ettevõttega Pagari 1 arenduses kortereid müüv juriidiline keha - Pagari Residence OÜ, et kõik selle arendusega veel seotud olevad detailid viia ühe isiku alla.

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

2016 aastal jätkas TH Investeeringute AS oma tavapärase majandustegevust, ehk hoone haldamist ja pindade üürimist.

Ettevõtte tegeles paraleelselt ka intensiivselt endise spordiklubi, Status Club, ruumidesse uue üürniku otsimisega, kuid tingitult erinevatest aspektidest, ei viinud ükski jooksva aastal tekkinud kontakt positiivse resultaadini.

Lähtuvalt sellest, et ettevõtte püüdlused leida hoonesse uut üürnikku on olnud tulutud, on otsustatud muuta kogu hoone konseptsiooni selliselt, et spordi- ja vabaaja suunitlusega hoone rekonstrueeritakse, peale mida on hoone konseptsiooniks kommerts-ja kaubandus. Ettevõtte on kooskõlastanud vastava projekti Tallinna Linnavalitsusega ning 2017 aastal on plaanis tegeleda nimetatud projekti ettevalmistuse (projekteerimine) ja elluviimisega (ehitus).

#### **Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütaretevõtte: Pagari Residence OÜ)**

2016 aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt arendusprojekti allesjäänud korterite müügiga, mille tulemusena õnnestus müüa 2 korterit. Ettevõtte üürib ka endiselt välja kahte veel müümata korterit.

2017 aastal on ettevõttel plaanis projekt lõpetada, st müüa kõik veel talle kuuluvad korterid.

#### **Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütaretevõtte - Phoenix Land AS)**

2016 aastal tegeles ettevõtte jätkuvalt oma territooriumi haldamise, ruumide üürileandmise ning elektrimüügiga. Paraleelselt eelnimetatud tegevustega alustas ettevõtte oma territooriumi väljaarendamist kinnitatud detailplaneeringu raames. Selleks sõlmiti koostööleping arendusettevõtte Hepsor OÜ'ga, kelle ülesandeks oli organiseerida ning juhtida Manufaktuuri tn 4 kortermajade projekteerimistööd, eesmärgiga jõuda korterelamute ehitusloani 2017 alguses.

2017 aastal kavatseb ettevõtte alustada planeeritava elamuarenduse esimese paarismaja ehitustöödega. Aasta alguses sõlmis ettevõtte 50/50 partnerlepingu arendusettevõtte Hepsor OÜ'ga, kellega koos hakatakse ka eelnimetatud arendust realiseerima. Lisaks elamuarendusele on plaanis ettevõtte territooriumile rajada Skandinaavia uusim ja moodsaim filmilinnak. Nimetatud projekti autorid ja initsiaatorid tegelevad sel aastal projekteerimistöödega, eesmärgiga alustada 2018 aastal ehituse ja projekti elluviimisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                                                          | 31.12.2016    | 31.12.2015    | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                                                    |               |               |         |
| Käibevarad                                                               |               |               |         |
| Raha                                                                     | 505           | 461           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 571           | 702           | 3       |
| Varud                                                                    | 1 437         | 1 711         | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>2 513</b>  | <b>2 874</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |               |               |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 1             | 1             | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 132           | 132           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 22 974        | 25 204        | 9       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 111           | 37            | 10      |
| Immateriaalsed põhivarad                                                 | 4             | 4             | 11      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>23 222</b> | <b>25 378</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>25 735</b> | <b>28 252</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |               |               |         |
| Kohustised                                                               |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |               |               |         |
| Laenukohustised                                                          | 1 130         | 1 802         | 13      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 266           | 381           | 14      |
| Eraldised                                                                | 11            | 11            | 15      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>1 407</b>  | <b>2 194</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |               |               |         |
| Laenukohustised                                                          | 8 501         | 10 440        | 13      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 48            | 46            | 14      |
| Eraldised                                                                | 15            | 25            | 15      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>8 564</b>  | <b>10 511</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>9 971</b>  | <b>12 705</b> |         |
| Omakapital                                                               |               |               |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |               |               |         |
| Aktiakapital nimiväärtuses                                               | 6 199         | 6 199         | 17      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 620           | 620           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 8 728         | 8 101         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 217           | 627           |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>15 764</b> | <b>15 547</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>15 764</b> | <b>15 547</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>25 735</b> | <b>28 252</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                          | 2016       | 2015       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Müügitulu                                                | 2 022      | 2 363      | 18      |
| Muud äritulud                                            | 27         | 431        | 19      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -1 076     | -1 226     | 20      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -237       | -314       | 21      |
| Tööjõukulud                                              | -277       | -295       | 22      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -7         | -44        | 10,11   |
| Muud ärikulud                                            | -145       | -171       | 23      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>307</b> | <b>744</b> |         |
| Intressitulud                                            | 3          | 9          | 25      |
| Intressikulud                                            | -93        | -122       | 24      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 0          | -4         | 26      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>217</b> | <b>627</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>217</b> | <b>627</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 217        | 627        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                 | 2016          | 2015        | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |               |             |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 307           | 744         |         |
| Korrigeerimised                                                 |               |             |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 6             | 44          | 10,11   |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 44            | -4          |         |
| Muud korrigeerimised                                            | 12            | -218        |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>62</b>     | <b>-178</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 134           | 45          |         |
| Varude muutus                                                   | 273           | 405         |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -125          | -427        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>651</b>    | <b>589</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |               |             |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -97           | -43         |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 17            | 16          |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0             | -14         |         |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                      | 2 170         | 0           | 9       |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                 | 0             | -1          |         |
| Antud laenud                                                    | 0             | -13         |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 0             | 93          |         |
| Laekunud intressid                                              | 0             | 47          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>2 090</b>  | <b>85</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |               |             |         |
| Saadud laenud                                                   | 735           | 4           |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -3 348        | -384        |         |
| Makstud intressid                                               | -84           | -112        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-2 697</b> | <b>-492</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>44</b>     | <b>182</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 461           | 279         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>44</b>     | <b>182</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 505           | 461         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
|                                |                                                             |                              |                             |        |
| <b>31.12.2014</b>              | 6 199                                                       | 620                          | 8 101                       | 14 920 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              | 627                         | 627    |
| <b>31.12.2015</b>              | 6 199                                                       | 620                          | 8 728                       | 15 547 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              | 217                         | 217    |
| <b>31.12.2016</b>              | 6 199                                                       | 620                          | 8 945                       | 15 764 |

# 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 emaeettevõtja 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 emaeettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaeettevõtja 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 -kohustised

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 tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja 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 tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahe müügihinna ja tütarettevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtja müügist. Juhul, kui tütarettevõtja 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 tütarettevõtja 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.

#### Vähemososalus

Kasumiaruandes kajastatud vähemososalus näitab aruandeaasta puhaskasumi seda osa, mis kuulub tütarettevõtjate kontsernivälisetele aktsionäridele. Bilansis kajastatud vähemososalus kajastab omakapitali seda osa, mis kuulub tütarettevõtjate kontsernivälisetele 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.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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.

**Põhivarade 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 materiaalsel 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.

### **Finantskohustised**

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 kohustised**

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 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 ärilistele 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 eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele 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)

|                   | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-------------------|------------|------------|
| Pangakontod       | 505        | 461        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>505</b> | <b>461</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                   | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 156        | 156                               |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 156        | 156                               |                     |         |
| Muud nõuded                       | 540        | 408                               | 132                 |         |
| Laenunõuded                       | 508        | 376                               | 132                 | 8       |
| Intressinõuded                    | 32         | 32                                |                     | 8       |
| Ettemaksed                        | 7          | 7                                 |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 7          | 7                                 |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>703</b> | <b>571</b>                        | <b>132</b>          |         |

  

|                                   | 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                 |         |
| Laenunõuded                       | 518        | 386                               | 132                 | 8       |
| Intressinõuded                    | 30         | 30                                |                     | 8       |
| Ettemaksed                        | 64         | 64                                |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 64         | 64                                |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>834</b> | <b>702</b>                        | <b>132</b>          |         |

## Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

|                    | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|--------------------|--------------|--------------|
| Kinnisvara         | 1 431        | 1 695        |
| Seadmed            | 6            | 16           |
| <b>Kokku varud</b> | <b>1 437</b> | <b>1 711</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 1          | 1          |
| Käibemaks                                     | 11         | 12         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 9          | 11         |
| Sotsiaalmaks                                  | 16         | 21         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 1          | 1          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1          | 1          |
| Aktsiisimaks                                  | 2          | 2          |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 1          | 1          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>42</b>  | <b>50</b>  |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                         |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                          | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                         | 31.12.2015       | 31.12.2016 |
| 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                                                | 31.12.2015   | 31.12.2016   |
| TH Investeeringute AS                                                 | 1 662        | 1 662        |
| Pagari Residence OÜ                                                   | 3            | 3            |
| Phoenix Land AS                                                       | 7 545        | 7 545        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>9 210</b> | <b>9 210</b> |

Käesolev lisa selgitab emaettevõtte konsolideerimata bilansis (vt lisa 29) toodud kirjet.

Aastal 2015 ühines tütarettevõtte Pagari 1 OÜ (reg. 11266072, põhitegevusala: enda kinnisvara üürileandmine ja käitus) emaettevõtjaga 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)

|                   |          | Kokku |          |
|-------------------|----------|-------|----------|
|                   |          | Muud  |          |
| Soetamine         | 1        |       | 1        |
| <b>31.12.2015</b> | <b>1</b> |       | <b>1</b> |
|                   |          |       |          |
|                   |          | Kokku |          |
|                   |          | Muud  |          |
| <b>31.12.2015</b> | 1        |       | 1        |
| <b>31.12.2016</b> | <b>1</b> |       | <b>1</b> |

2015 aastal 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)

|                                                                    | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg           |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------------|
|                                                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |                      |             |                       |
| Laenunõuded                                                        | 508        | 376                               | 132                 |                      |             |                       |
| Laenunõue mitteseotud osapoollele                                  | 373        | 373                               |                     | 0%                   | EUR         | 2017                  |
| Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale    | 132        |                                   | 132                 | 12 kuu Euribor +2.0% | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Laenunõue nõukogu liikmele                                         | 3          | 3                                 |                     | 5%                   |             | Tähtajatu             |
| Intressinõuded                                                     | 32         | 32                                |                     |                      |             |                       |
| Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale | 31         | 31                                |                     |                      | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Intressinõue nõukogu liikmele                                      | 1          | 1                                 |                     |                      | EUR         | Tähtajatu             |
| <b>Kokku muud nõuded</b>                                           | <b>540</b> | <b>408</b>                        | <b>132</b>          |                      |             |                       |

|                                                                    | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg           |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------------|
|                                                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |                      |             |                       |
| Laenunõuded                                                        | 518        | 386                               | 132                 |                      |             |                       |
| Laenunõue mitteseotud osapoolle                                    | 383        | 383                               |                     | 0%                   | EUR         | 2016                  |
| Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale    | 132        |                                   | 132                 | 12 kuu Euribor +2.0% | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| Laenunõue nõukogu liikmele                                         | 3          | 3                                 |                     | 5%                   | EUR         | Tähtajatu             |
| Intressinõuded                                                     | 30         | 30                                |                     |                      |             |                       |
| Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale | 29         | 29                                |                     |                      |             | Mitte varem, kui 2017 |
| Intressinõue nõukogu liikmele                                      | 1          | 1                                 |                     |                      |             | Tähtajatu             |
| <b>Kokku muud nõuded</b>                                           | <b>548</b> | <b>416</b>                        | <b>132</b>          |                      |             |                       |

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |               |
|-------------------------------------------|---------------|
|                                           |               |
| <b>31.12.2014</b>                         | 24 972        |
| Ostud ja parendused                       | 15            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 218           |
| Muud muutused                             | -1            |
| <b>31.12.2015</b>                         | <b>25 204</b> |
| Müügid                                    | -2 230        |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>22 974</b> |

|                                                 | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 355 | 1 548 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -793  | -841  |

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                                                    |                         |                               |                                  |                       |                                   |                         |            |                                          | Kokku      |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
|                                                    | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Muud<br>masinad<br>ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad | Lõpetamata<br>projektid | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |            |
| <b>31.12.2014</b>                                  |                         |                               |                                  |                       |                                   |                         |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                                     | 8                       | 5                             | 30                               | 43                    | 156                               |                         |            |                                          | 199        |
| Akumuleeritud kulum                                | -8                      | -4                            | -30                              | -42                   | -99                               |                         |            |                                          | -141       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                | <b>0</b>                | <b>1</b>                      | <b>0</b>                         | <b>1</b>              | <b>57</b>                         |                         |            |                                          | <b>58</b>  |
| Ostud ja parendused                                |                         | 1                             |                                  | 1                     | 22                                | 28                      |            | 28                                       | 51         |
| Amortisatsioonikulu                                |                         | -1                            |                                  | -1                    | -41                               |                         |            |                                          | -42        |
| Müügid                                             |                         |                               |                                  |                       | -12                               |                         |            |                                          | -12        |
| Ümberklassifitseerimised                           |                         |                               |                                  |                       | -18                               |                         |            |                                          | -18        |
| Ümberklassifitseerimine<br>varudega                |                         |                               |                                  |                       | -18                               |                         |            |                                          | -18        |
| <b>31.12.2015</b>                                  |                         |                               |                                  |                       |                                   |                         |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                                     | 7                       | 6                             | 30                               | 43                    | 146                               | 28                      |            | 28                                       | 217        |
| Akumuleeritud kulum                                | -7                      | -5                            | -30                              | -42                   | -138                              | 0                       |            | 0                                        | -180       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                | <b>0</b>                | <b>1</b>                      | <b>0</b>                         | <b>1</b>              | <b>8</b>                          | <b>28</b>               |            | <b>28</b>                                | <b>37</b>  |
| Ostud ja parendused                                | 5                       |                               |                                  | 5                     | 11                                | 77                      | 5          | 82                                       | 98         |
| Muud ostud ja<br>parendused                        | 5                       |                               |                                  | 5                     | 11                                | 77                      | 5          | 82                                       | 98         |
| Amortisatsioonikulu                                |                         | -1                            |                                  | -1                    | -5                                |                         |            |                                          | -6         |
| Allahindlused väärtuse<br>languse tõttu            |                         |                               |                                  |                       | -1                                |                         |            |                                          | -1         |
| Müügid                                             | -5                      |                               |                                  | -5                    | -1                                |                         |            |                                          | -6         |
| Ümberklassifitseerimised                           |                         |                               |                                  |                       | 3                                 | -3                      |            | -3                                       | 0          |
| Ümberklassifitseerimine<br>lõpetamata projektidest |                         |                               |                                  |                       | 3                                 | -3                      |            | -3                                       | 0          |
| Muud<br>ümberklassifitseerimised                   |                         |                               |                                  |                       |                                   |                         |            |                                          | 0          |
| Muud muutused                                      |                         | 1                             |                                  | 1                     |                                   | -12                     |            | -12                                      | -11        |
| <b>31.12.2016</b>                                  |                         |                               |                                  |                       |                                   |                         |            |                                          |            |
| Soetusmaksumus                                     | 7                       | 6                             | 30                               | 43                    | 70                                | 90                      | 5          | 95                                       | 208        |
| Akumuleeritud kulum                                | -7                      | -5                            | -30                              | -42                   | -55                               | 0                       | 0          | 0                                        | -97        |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                | <b>0</b>                | <b>1</b>                      | <b>0</b>                         | <b>1</b>              | <b>15</b>                         | <b>90</b>               | <b>5</b>   | <b>95</b>                                | <b>111</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2016 | 2015 |
|--------------------|------|------|
| Masinad ja seadmed | 6    |      |

|                             |           |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Transpordivahendid          | 6         |           |
| Muud materiaalsed põhivarad | 16        | 16        |
| <b>Kokku</b>                | <b>22</b> | <b>16</b> |

## Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                     |                |                                                   |                               | Kokku    |
|---------------------|----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
|                     | Arvutitarkvara | Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid | Muud immateriaalsed põhivarad |          |
| <b>31.12.2014</b>   |                |                                                   |                               |          |
| Soetusmaksumus      | 1              | 1                                                 | 8                             | 10       |
| Akumuleeritud kulum | -1             | -1                                                | -3                            | -5       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                                          | <b>5</b>                      | <b>5</b> |
|                     |                |                                                   |                               |          |
| Amortisatsioonikulu |                |                                                   | -1                            | -1       |
|                     |                |                                                   |                               |          |
| <b>31.12.2015</b>   |                |                                                   |                               |          |
| Soetusmaksumus      | 1              | 1                                                 | 8                             | 10       |
| Akumuleeritud kulum | -1             | -1                                                | -4                            | -6       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>                                          | <b>4</b>                      | <b>4</b> |
|                     |                |                                                   |                               |          |
|                     |                |                                                   |                               |          |
| <b>31.12.2016</b>   |                |                                                   |                               |          |
| Soetusmaksumus      |                |                                                   | 8                             | 8        |
| Akumuleeritud kulum |                |                                                   | -4                            | -4       |
| <b>Jääkmaksumus</b> |                |                                                   | <b>4</b>                      | <b>4</b> |

## Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

**Aruandekohustuslane kui rendileandja**

|                  | 2016 | 2015 |
|------------------|------|------|
| Kasutusrenditulu | 670  | 819  |

**Aruandekohustuslane kui rentnik**

|                                                                         | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 9    | 9    |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |      |      |

|                   | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-------------------|------------|------------|
| 12 kuu jooksul    | 2          | 3          |
| 1-5 aasta jooksul | 0          | 2          |

## Lisa 13 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                                                  | 31.12.2016   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg           |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|                                                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |                       |
| Lühiajalised laenud                                              |              |                                   |                     |             |                       |             |                       |
| Investeeringislaen (SEB pank) (1)                                | 977          | 977                               |                     |             | 3 kuu Euribor +2.45%  | EUR         | 30.04.2017            |
| Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt | 56           | 56                                |                     |             | 4%                    | EUR         | 2017                  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                                 | <b>1 033</b> | <b>1 033</b>                      |                     |             |                       |             |                       |
| Pikaajalised laenud                                              |              |                                   |                     |             |                       |             |                       |
| Investeeringislaen (SEB pank) (2)                                | 843          | 43                                | 800                 |             | 12 kuu Euribor +2.45% | EUR         | 12.05.2021            |
| Investeeringislaen (SEB pank) (3)                                | 714          | 37                                | 677                 |             | 12 kuu Euribor +2.0%  | EUR         | 09.06.2021            |
| Investeeringislaen (SEB pank) (4)                                | 234          | 17                                | 217                 |             | 6 kuu Euribor +3.1%   | EUR         | 21.08.2018            |
| Laenukohustus emaettevõtjale (1)                                 | 2 398        |                                   | 2 398               |             | 0%                    | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Laenukohustus emaettevõtjale (2)                                 | 3 444        |                                   | 3 444               |             | 0%                    | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (1)       | 877          |                                   | 877                 |             | 0%                    | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (2)       | 70           |                                   | 70                  |             | 4%                    | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (3)       | 18           |                                   | 18                  |             | 0%                    | EUR         | Mitte varem, kui 2018 |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                                 | <b>8 598</b> | <b>97</b>                         | <b>8 501</b>        |             |                       |             |                       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                     | <b>9 631</b> | <b>1 130</b>                      | <b>8 501</b>        |             |                       |             |                       |

|                                                            | 31.12.2015    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg           |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------------|
|                                                            |               | 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         | 30.04.2016            |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale     | 56            | 56                                |                     |             | 4%                   | EUR         | 2016                  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                           | <b>1 660</b>  | <b>1 660</b>                      |                     |             |                      |             |                       |
| Pikaajalised laenud                                        |               |                                   |                     |             |                      |             |                       |
| Investeeringislaen (Swedbank)                              | 882           | 34                                | 848                 |             | 6 kuu Euribor +3.25% | EUR         | 30.09.2019            |
| Investeeringislaen (Nordea Bank Plc Finland Eesti filiaal) | 1 365         | 92                                | 1 273               |             | 6 kuu Euribor +2.0%  | EUR         | 15.11.2018            |
| Investeeringislaen (SEB pank)                              | 250           | 16                                | 234                 |             | 6 kuu Euribor +3.1%  | EUR         | 21.08.2018            |
| Laenukohustus emaettevõtjale (1)                           | 2 398         |                                   | 2 398               |             | 0%                   | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| Laenukohustus emaettevõtjale (2)                           | 3 946         |                                   | 3 946               |             | 0%                   | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (1) | 1 653         |                                   | 1 653               |             | 0%                   | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (2) | 70            |                                   | 70                  |             | 4%                   | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| Laenukohustus teisele konsolideerimisgrupi ettevõtjale (3) | 18            |                                   | 18                  |             | 0%                   | EUR         | Mitte varem, kui 2017 |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                           | <b>10 582</b> | <b>142</b>                        | <b>10 440</b>       |             |                      |             |                       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                               | <b>12 242</b> | <b>1 802</b>                      | <b>10 440</b>       |             |                      |             |                       |

Antud tabelis tähendab konsolideerimisgrupp AS Tolaram-Investeeringute emaettevõtte konsolideerimisgruppi.

SEB panga investeeringislaenu (1) tagatiseks on hüpoteek aadressil Lai tn 44 // Pagari tn 1 // Pikk tn 59, Tallinn asuvatele korterimanditele 6 900 tuh. EUR.

SEB panga nvesteeringislaenu (2) tagatiseks on hüpoteek aadressil Lai tn 44//Pagari tn 1//Pikk tn 59-39, Tallinn asuvale korterimandile summas 900 tuh. EUR.

SEB panga nvesteeringislaenu (3) tagatiseks on hüpoteek aadressil Paldiski mnt 96, Tallinn asuvale kinnistule summas 3 259 tuh. EUR.

SEB panga investeeringislaenu (4) tagatiseks on hüpoteek aadressil Roheline aas 22, Tallinn asuvatele korterimanditele 320 tuh. EUR.

## Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 110        | 110                               |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 31         | 31                                |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 42         | 42                                |                     | 5       |
| Muud võlad                       | 39         | 31                                | 8                   |         |
| Intressivõlad                    | 39         | 31                                | 8                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 52         | 52                                |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1          | 1                                 |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 51         | 51                                |                     |         |
| Muud pikaajalised võlad          | 40         |                                   | 40                  |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>314</b> | <b>266</b>                        | <b>48</b>           |         |

  

|                                  | 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                  |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>427</b> | <b>381</b>                        | <b>46</b>           |         |

## Lisa 15 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

|                                                             | 31.12.2015 | Moodustamine/korrigeerimine | Kasutamine | 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
| Kahjuhüvitamised endistele<br>Baltimanufaktuuri töötajatele | 36         | 1                           | -11        | 26         |
| <b>Kokku eraldised</b>                                      | <b>36</b>  | <b>1</b>                    | <b>-11</b> | <b>26</b>  |

  

|                                                             | 31.12.2014 | Moodustamine/korrigeerimine | Kasutamine | 31.12.2015 |
|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
| Kahjuhüvitamised endistele<br>Baltimanufaktuuri töötajatele | 47         | 1                           | -12        | 36         |
| <b>Kokku eraldised</b>                                      | <b>47</b>  | <b>1</b>                    | <b>-12</b> | <b>36</b>  |

## Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |              |              |
| Võimalikud dividendid                       | 7 156        | 6 983        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 789        | 1 746        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>8 945</b> | <b>8 729</b> |

Ariühingul ja kontsernil ei ole 31. detsembri 2016 ja 31. detsembri 2015 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

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

## Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 6 199      | 6 199      |
| Aktsiate arv (tk)    | 6 199 000  | 6 199 000  |
| Aktsiate nimiväärtus | 1          | 1          |

## Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                           | 2016         | 2015         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes               |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                              |              |              |
| Eesti                                                     | 2 022        | 2 363        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                | <b>2 022</b> | <b>2 363</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 022</b> | <b>2 363</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                             |              |              |
| Enda kinnisvara müük                                      | 410          | 595          |
| Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus                 | 1 378        | 1 559        |
| Elektrienergia edasi müük väljaspool enda territooriumilt | 216          | 192          |
| Muud teenused                                             | 18           | 17           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                    | <b>2 022</b> | <b>2 363</b> |

## Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                            | 2016      | 2015       |
|------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kasum materiaalse põhivarade müügist                       | 17        | 4          |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0         | 328        |
| Traavid, viivised ja hüvitised                             | 10        | 37         |
| Saadud kindlustushüvitised                                 | 0         | 12         |
| Kasum varem moodustatud reservide korrigeerimisest         | 0         | 43         |
| Muud                                                       | 0         | 7          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>27</b> | <b>431</b> |

## Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

|                                                  | 2016         | 2015         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 6            | 2            |
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | 321          | 426          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 556          | 603          |
| <b>Energia</b>                                   | <b>185</b>   | <b>178</b>   |
| Müügi ja rendi vahendustasud                     | 2            | 8            |
| Muud                                             | 6            | 9            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 076</b> | <b>1 226</b> |

## Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                           | 2016       | 2015       |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Energia</b>                                            | <b>43</b>  | <b>36</b>  |
| Mitmesugused bürookulud                                   | 10         | 10         |
| Lähetuskulud                                              | 1          | 7          |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest                 | 0          | 130        |
| Juriidilised kulud ja notaritasud                         | 21         | 10         |
| Panga teenuste ja -lepingute tasu                         | 11         | 9          |
| Reklaami ja marketingukulud                               | 1          | 3          |
| Esinduskulud, erisoodustused, erisoodustumaksud, tulumaks | 27         | 18         |
| Vara kindlustusmaksed                                     | 10         | 9          |
| Riigilõivukulud                                           | 6          | 2          |
| Audiiteerimiskulud                                        | 7          | 8          |
| Projektijuhtimise, konsultatsioonide ja uuringute kulud   | 21         | 6          |
| Transpordikulud                                           | 24         | 22         |
| Hooldus-, valve ja remondikulud                           | 41         | 22         |
| Müümata ja rentimata pindade kommunaalkulud               | 5          | 17         |
| Väikevahendite ostukulu                                   | 4          | 0          |
| Muud                                                      | 5          | 5          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>                    | <b>237</b> | <b>314</b> |

## Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                | 2016       | 2015       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Palgakulu                                      | 208        | 223        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 69         | 72         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>277</b> | <b>295</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 15         | 16         |

## Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                             | 2016       | 2015       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 60         | 0          |
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0          | 109        |
| Kahjum valuutakursi muutustest                              | 1          | 2          |
| Kohalikud ja riiklikud maksud                               | 28         | 28         |
| Nõuete allahindlused                                        | 0          | 27         |
| Realiseerimata projektide kulud                             | 54         | 0          |
| Muud                                                        | 2          | 5          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>145</b> | <b>171</b> |

## Lisa 24 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

|                            | 2016      | 2015       |
|----------------------------|-----------|------------|
| Intressikulu laenudelt     | 93        | 122        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>93</b> | <b>122</b> |

## Lisa 25 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

|                            | 2016     | 2015     |
|----------------------------|----------|----------|
| Intressitulu laenudelt     | 3        | 9        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>3</b> | <b>9</b> |

## Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

|                                          | 2016 | 2015      |
|------------------------------------------|------|-----------|
| Muud finantstulud ja -kulud              |      | -4        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> |      | <b>-4</b> |

## Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 17         | 5 856      | 17         | 6 358      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 2          | 1 110      | 1          | 1 879      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 167        |            | 221        | 4          |

| 2016                                                     | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                             |                             |
| Laen (1)                                                 | 503                         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |                             |
| Laen (2)                                                 | 776                         |

| 2015                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |                             |
| Laen (1)                                                 |              |                            | 23                          |
| Laen (2)                                                 | 13           | 13                         |                             |
| Laen (3)                                                 |              | 58                         |                             |
| Laen (4)                                                 |              | 25                         |                             |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2016  |        | 2015  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 1     |        | 6     |        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 9     | 20     | 28    | -24    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |       | 7      | 4     | 5      |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2016 | 2015 |
| Arvestatud tasu                                                               | 59   | 85   |

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)

|                                              | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 245           | 182           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 179           | 602           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>424</b>    | <b>784</b>    |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 9 210         | 9 210         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1             | 1             |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 485        | 14 261        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 978         | 2 978         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 26            | 26            |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 3             | 4             |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>25 703</b> | <b>26 480</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>26 127</b> | <b>27 264</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 102           | 101           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 122           | 125           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>224</b>    | <b>226</b>    |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 4 677         | 5 973         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 61            | 55            |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 738</b>  | <b>6 028</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 962</b>  | <b>6 254</b>  |
| Omakapital                                   |               |               |
| Aktiakapital nimiväärtuses                   | 6 199         | 6 199         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 620           | 620           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 14 191        | 13 921        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 155           | 270           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>21 165</b> | <b>21 010</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>26 127</b> | <b>27 264</b> |

## Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2016       | 2015       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Müügitulu                                   | 718        | 722        |
| Muud äritulud                               | 15         | 273        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -471       | -500       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -38        | -25        |
| Tööjõukulud                                 | -60        | -40        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9         | -44        |
| Muud ärikulud                               | -8         | -140       |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>147</b> | <b>246</b> |
| Intressikulud                               | -17        | -23        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 25         | 47         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>155</b> | <b>270</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>155</b> | <b>270</b> |

## Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                 | 2016          | 2015        |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |               |             |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 147           | 246         |
| Korrigeerimised                                                 |               |             |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 8             | 44          |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -14           | 0           |
| Muud korrigeerimised                                            | 0             | -157        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>-6</b>     | <b>-113</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 13            | 4           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | -5            | -26         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>149</b>    | <b>111</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |               |             |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -9            | 0           |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 11            | 0           |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0             | -14         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                 | 0             | -1          |
| Antud laenud                                                    | -65           | -49         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 1 188         | 50          |
| Laekunud intressid                                              | 88            | 0           |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                         | 0             | 4           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>1 213</b>  | <b>-10</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |               |             |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -1 295        | -16         |
| Makstud intressid                                               | -4            | -9          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-1 299</b> | <b>-25</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>63</b>     | <b>76</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 182           | 106         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>63</b>     | <b>76</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 245           | 182         |

## Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                                      |                               |                              |                             | Kokku         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|
|                                                                                                      | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |
| <b>31.12.2014</b>                                                                                    | 6 199                         | 620                          | 11 534                      | 18 353        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                              | 270                         | 270           |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                        |                               |                              | 2 387                       | 2 387         |
| <b>31.12.2015</b>                                                                                    | 6 199                         | 620                          | 14 191                      | 21 010        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                              | -5 463                      | -5 463        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2015</b>                                  | <b>6 199</b>                  | <b>620</b>                   | <b>8 728</b>                | <b>15 547</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                              | 155                         | 155           |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                    | 6 199                         | 620                          | 14 346                      | 21 165        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                              | -5 401                      | -5 401        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2016</b>                                  | <b>6 199</b>                  | <b>620</b>                   | <b>8 945</b>                | <b>15 764</b> |

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: 06.04.2017

**TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts (registrikood: 10014351) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VIKTORIA ORLOVA    | Juhatuse liige     | 06.04.2017           |
| TARVO TEDER        | Juhatuse liige     | 06.04.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osaühing

Auditioretevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

06.04.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts (registrikood: 10014351) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 06.04.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2016   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 728        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 217          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 945</b> |
| Jaotamine                                    |              |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 945</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 718000          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6129202     |
| Faks            | +372 6603500     |
| E-posti aadress | tarvo@tolaram.ee |