

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2016

aruandeaasta lõpp: 30.06.2017

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Tammsaare Ärimaja OÜ on asutatud 2006. aasta detsembris ning kuulub East Capital Baltic Property Fund AB kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005 loodud kinnisvarafond.

Tammsaare Ärimaja OÜ omab büroohoonet Tallinnas Tammsaare tee 118D. Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uuevääreks renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo-, lao- ja tootmis- kui ka kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 130 000 euro võrra (2015/2016: 90 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 12 610 000 eurot (30.06.16: 12 480 000 eurot).

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2016/2017	2015/2016
Müügitulu (EUR)	1 054 327	1 056 906
Puhaskasum (EUR)	897 192	832 643
Puhasrentaablus %	85,1	78,8
ROE	20,3	23,6

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

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk.

Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajalised pangalaenud seisuga 30. juuni 2017 kandsid 3-kuu Euriboril ning 30. juuni 2016 kandsid 1-kuu Euribori-il põhinevat ujuvat intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Pangalaen:

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30. juuni 2017. Kehtivas laenulepingus on fikseeritud automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. ECBPF üldkoosolekul otsustati tähtaega pikendada 5 aasta võrra ning uueks tähtajaks on 30.06.2020.a. Pangalaenu on pikendatud bilansipäevajärgselt 03.07.2017 ning uueks tagasimakse tähtajaks on 30.06.2022.a.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2017	30.06.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 032 961	506 838	
Nõuded ja ettemaksed	42 821	26 374	2
Kokku käibevarad	1 075 782	533 212	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 610 000	12 480 000	3
Kokku põhivarad	12 610 000	12 480 000	
Kokku varad	13 685 782	13 013 212	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 457 551	9 056 161	5
Võlad ja ettemaksed	142 274	372 286	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 599 825	9 428 447	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 604 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	61 410	61 410	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 665 410	61 410	
Kokku kohustised	9 265 235	9 489 857	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 474 543	1 641 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 192	832 645	
Kokku omakapital	4 420 547	3 523 355	
Kokku kohustised ja omakapital	13 685 782	13 013 212	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Müügitulu	1 054 327	1 056 906	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 076	-56 775	10
Brutokasum (-kahjum)	1 020 251	1 000 131	
Turustuskulud	0	-2 065	
Üldhalduskulud	-65 579	-49 597	11
Muud äritulud	130 000	90 000	9
Muud ärikulud	-4	-12	
Ärikasum (kahjum)	1 084 668	1 038 457	
Intressikulud	-187 518	-205 845	13
Muud finantstulud ja -kulud	42	33	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	897 192	832 645	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 192	832 645	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 084 668	1 038 457	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-130 000	-90 000	3
Kokku korrigeerimised	-130 000	-90 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 248	-12 432	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-20 645	-19 215	
Kokku rahavood äritegevusest	919 775	916 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	42	33	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	42	33	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 781	-339 276	
Makstud intressid	-382 913	-431 141	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-393 694	-770 417	
Kokku rahavood	526 123	146 426	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	506 838	360 412	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	526 123	146 426	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 032 961	506 838	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2015	2 562	1 045 994	256	1 641 898	2 690 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	832 645	832 645
30.06.2016	2 562	1 045 994	256	2 474 543	3 523 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	897 192	897 192
30.06.2017	2 562	1 045 994	256	3 371 735	4 420 547

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2016-30.06.2017 (edaspidi „2016/2017“).

Ettevõtte on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Rahavoogude aruanne

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses.

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus peegeldab juhtkonna hinnangul summat, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

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

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaeetvõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva,

30. juuni 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	42 466	42 466	0	0
Ettemaksed	355	355	0	0
Tulevaste perioodide kulud	355	355	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 821	42 821	0	0

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 946	25 946	0	0
Ettemaksed	428	428	0	0
Tulevaste perioodide kulud	428	428	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 374	26 374	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2015	12 390 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
30.06.2016	12 480 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	130 000
30.06.2017	12 610 000

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 054 327	1 056 906
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-34 076	-56 776

Tammsaare Ärimaja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Tammsaare tee 118D.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,7%, vakantsuse määr 5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

SEB Pank kasuks on seatud hüpoteek 19 173 495 EUR (lisa 5).

Täiendav informatsioon teenitud üüritulu kohta on toodud lisa 8 ning haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 054 327	1 056 906	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 610 000	12 480 000	3
Kokku	12 610 000	12 480 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	6 457 551	6 457 551			1,65%+3-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2017	
Lühiajalised laenud kokku	6 457 551	6 457 551						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	2 604 000	0	2 604 000	0	3%	EUR	30.06.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	2 604 000	0	2 604 000	0				
Laenukohustised kokku	9 061 551	6 457 551	2 604 000	0				

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	6 452 161	6 452 161			1,95%+1-kuu EURIBOR	EUR	30.06.2017	
Emaettevõtte laen	2 604 000	2 604 000			3%	EUR	30.06.2017	13
Lühiajalised laenud kokku	9 056 161	9 056 161						
Laenukohustised kokku	9 056 161	9 056 161	0	0				

Pangalaenud

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek SEB Pank kasuks 19 173 495 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 3.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2017.a. on lepingutasu jääk 0 EUR (30.06.16: 16 171 EUR).

Tammsaare Ärimaja OÜ, Tanassilma OÜ (seotud osapool) ja EPF Papiniidu (seotud osapool) on andnud vastastikuse garantii SEB pangalaenu kohustuste täitmiseks summas 1 500 000 EUR.

Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusesse, mis ei tohi ületada 70% lepingu perioodi jooksul ning EBITDA ja laenu põhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele vähemalt 1,2.

Kehtivas laenulepingus on fikseeritud laenulepingu automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. ECBPF pikendamine otsustatakse aktsionäride üldkoosolekul. ECBPF üldkoosolekul otsustati pikendada tähtaega kuni 30.06.2022.

Antud pangalaenu tähtaega on pikendatud peale bilansipäeva 03.07.2017 ning uueks tähtajaks on 30.06.2022.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 387	6 387	0	0
Maksuvõlad	17 504	17 504	0	0
Muud võlad	179 793	118 383	61 410	0
Intressivõlad	115 243	115 243	0	0
Muud viitvõlad	64 550	3 140	61 410	0
Kokku võlad ja ettemaksed	203 684	142 274	61 410	

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	42 656	42 656	0	0
Maksuvõlad	15 915	15 915	0	0
Muud võlad	375 125	313 715	61 410	0
Intressivõlad	310 638	310 638	0	0
Muud viitvõlad	64 487	3 077	61 410	0
Kokku võlad ja ettemaksed	433 696	372 286	61 410	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 980 EUR (30.06.16: 42 656 EUR), lisa 13.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevus.

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2017 summas 61 410 EUR (30.06.16: 61 410 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2019 aasta.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Võlgnevus seotud osapooltele 111 691 EUR (30.06.16: 307 486 EUR)
2. Pangalaenu arvestuslik intressikulu 3 552 EUR (30.06.16: 3 152 EUR)

Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 13 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 12.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2017	30.06.2016
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2017 moodustas 3 371 735 (30.06.16: 2 474 543 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 2 697 388 EUR (30.06.16: 1 979 634 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 674 347 EUR (30.06.16: 494 909 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2017.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 054 327	1 056 906
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 054 327	1 056 906
Kokku müügitulu	1 054 327	1 056 906
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 054 327	1 056 906
Kokku müügitulu	1 054 327	1 056 906

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 3.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	130 000	90 000	3
Kokku muud äritulud	130 000	90 000	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 300	-4 306
Hoonete remont ja haldus	-26 244	-47 605
Muud	-3 532	-4 864
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 076	-56 775

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 3.

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Mitmesugused bürookulud	-1 101	-225
Muud	-16 224	0
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-48 254	-49 372
Kokku üldhalduskulud	-65 579	-49 597

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Intressikulu laenudelt	-187 518	-205 845
Kokku intressikulud	-187 518	-205 845

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2016/2017
 Pangalaenu intress 108 313 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 79 205 (lisa 13)
 Kokku: 187 518 EUR

Aruandeperiood 2015/2016
 Pangalaenu intress 126 423 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 79 422 (lisa 13)
 Kokku: 205 845 EUR

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital Baltic Property Fund AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2017	30.06.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 715 691	2 911 486
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	38 468
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	980	641

Ostud ja müügid

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 468	38 468
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 823	7 878

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

Tammsaare Ärimaja OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB). Üleval tabelis kajastatud ostude summad on kõik seotud teenuste ostudega (raamatupidamisteenused ja konsultatsiooniteenused).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- laenukohustusest emaettevõttele summas 2 604 000 EUR (30.06.16: 2 604 000 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 111 691 EUR (30.06.16: 307 486 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laen on intressimääraga 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 30.06.2022.a.
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele tasumata arvestest summas 0 EUR (30.06.16: 38 468 EUR) lisa 6.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvestest summas 980 EUR (30.06.16: 641 EUR) lisa 6.

2016/2017 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 79 2015 EUR (2015/2016: 79 422 EUR) lisa 12 ning tasuti intresse 275 000 EUR (2015/2016: 300 500 EUR).

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

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30.06.2017 ületasid lühiajalised kohustused käibevara, lühiajaliste laenukohustuste hulgas on kajastatud ka pangalaen SEB Pank AS-ilt.

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.06.2017.a. Kehtivas laenulepingus on fikseeritud laenulepingu automaatne pikendamine, mis sõltub East Capital Baltic Property Fund (ECBPF) tähtaja pikendamisest. ECBPF pikendamine otsustatati aktsionäride üldkoosolekul juunis 2017.a.

Pangalaenu lepingut on pikendatud seisuga 03.07.2017 ning uueks tagasimakse tähtajaks on 30.06.2022.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2017

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2016 - 30.06.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	27.09.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

27.09.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2016 - 30.06.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	27.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 474 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	897 192
Kokku	3 371 735

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1054327	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EPF Neli OÜ	11240865	Rootsi	2562 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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