

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2016

aruandeaasta lõpp: 30.06.2017

ärinimi: Tanassilma OÜ

registrikood: 11219954

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6406650, +372 6406660

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

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tanassilma OÜ on asutatud 2006. aasta veebruaris. Tanassilma OÜ emettevõtte on EPF Neli OÜ, mis kuulub East Capital Baltic Property Fund AB-kontserni, mis on Rootsi seaduste alusel juulis 2005.a loodud kinnisvarafond.

Tanassilma OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid Harjumaal, Saku vallas, Tānassilma külas, laiemalt tuntud Tānassilma Tehnopargina. Kahel kinnistul Põikmäe 2 ja Põikmäe 4/Linamäe 5 asub logistikakeskus ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile ELP Logistics OÜ. Kahel Kinnistul aadressil Piirimäe 13a/ Piirimäe 13 ja Põikmäe 9/Piirimäe 11 asub Makita tööriistade keskladu ning Tanassilma OÜ on andnud nimetatud kinnistud pikaajalisele üürile Makita OY Eesti filiaalile.

Möödunud majandusaastal kasvas oluliselt uute ja uueväärseks renoveeritud äripindade pakkumine nii büroo, lao- ja tootmis- kui kaubanduspindade osas, turg oli tõusutrendis nii turuaktiivsuse kui ka hindade poolest. Siiski oli tootmis- ja laopindade sektoris aktiivsus kõige madalam. Aruandeaastal 2016/2017 hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 20 000 EUR (2015/2016: 150 000 EUR) võrra. Majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 9 880 000 EUR (30.06.16: 9 860 000 EUR).

Peamised finantsnäitajad 2016/2017 majandusaastal ja sellele eelnenud majandusaasta kohta olid järgmised:

	2016/2017	2015/2016
Müügitulu (EUR)	848 966	826 644
Brutokasumi määr (%)	98,8	98,8
Puhaskasum/-kahjum (EUR)	675 394	799 277
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100		

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 Euribor-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 15.07.2017.a. 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 30.06.2022.a. Pangalaenu on pikendatud bilansipäevajärgselt 03.07.2017 ning uueks tagasimakse tähtajaks on 30.06.2022.a.

Tanassilma OÜ'l ei ole olnud eelnevatel aastatel ega möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasusid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2017	30.06.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 116 643	689 322	2
Nõuded ja ettemaksed	13 979	11 758	3
Kokku käibevarad	1 130 622	701 080	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	9 880 000	9 860 000	4
Kokku põhivarad	9 880 000	9 860 000	
Kokku varad	11 010 622	10 561 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 500 740	6 438 488	6
Võlad ja ettemaksed	49 454	252 758	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 550 194	6 691 246	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 915 200	0	6
Võlad ja ettemaksed	68 107	68 107	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 983 307	68 107	
Kokku kohustised	6 533 501	6 759 353	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	538 993	538 993	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 259 916	2 460 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	675 394	799 277	
Kokku omakapital	4 477 121	3 801 727	
Kokku kohustised ja omakapital	11 010 622	10 561 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Müügitulu	848 966	826 644	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 187	-10 231	11
Brutokasum (-kahjum)	838 779	816 413	
Üldhalduskulud	-49 209	-45 812	12
Muud äritulud	20 084	150 002	10
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	809 652	920 603	
Intressikulud	-134 420	-121 894	13
Muud finantstulud ja -kulud	162	568	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	675 394	799 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	675 394	799 277	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	809 652	920 603	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-8 746	-150 000	
Kokku korrigeerimised	-8 746	-150 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 223	681	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 118	-10 991	
Kokku rahavood äritegevusest	774 565	760 293	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	162	568	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	162	568	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 500 740	
Saadud laenude tagasimaksed	-33 800	-4 915 291	
Makstud intressid	-313 606	-61 645	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-347 406	-476 196	
Kokku rahavood	427 321	284 665	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	689 322	404 657	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	427 321	284 665	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 116 643	689 322	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2015	2 562	538 993	256	2 460 639	3 002 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	799 277	799 277
30.06.2016	2 562	538 993	256	3 259 916	3 801 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	675 394	675 394
30.06.2017	2 562	538 993	256	3 935 310	4 477 121

Täpsem informatsioon omakapitali kohta kajastub lisas nr 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Tanassilma OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohutuste 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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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 õiglasel väärtusel, 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.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

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 Tanassilma OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle. Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäeva järgsed sündmused

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 Raha

(eurodes)

	30.06.2017	30.06.2016
Arvelduskontod	1 116 643	27 540
Tähtajalised hoiused	0	661 782
Kokku raha	1 116 643	689 322

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	13 372	13 372	0	0
Ettemaksed	607	607	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 979	13 979	0	0

	30.06.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 433	11 433	0	0
Muud nõuded	325	325	0	0
Viitlaekumised	325	325	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 758	11 758	0	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2015	9 710 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
30.06.2016	9 860 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
30.06.2017	9 880 000

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	848 966	826 644
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 187	-10 231

Kinnisvarainvesteeringu all on kajastatud hoonet asukohaga Põikmäe tn 9/ Piirimäe tn 11, Piirimäe tn 13A, Linamäe tn 5/Põikmäe tn 4 ja Põimäe tn 2, Tänassilma küla.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9%, vakantsuse määr 0%-5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

AS SEB Pank kasuks on seatud hüpoteek 9 395 012 EUR (lisa 6).

Täiendav informatsioon teenitud üüritulude kohta lisas 9 ning otseste haldamiskulude kohta lisas 11. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisas 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	848 966	826 644	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 880 000	9 860 000	4
Kokku	9 880 000	9 860 000	

Lisa 6 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	4 500 740	4 500 740			3 kuu EURIBOR + 1,65	EUR	15.07.2016	
Lühiajalised laenud kokku	4 500 740	4 500 740						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	1 915 200	0	1 915 200	0				14
Pikaajalised laenud kokku	1 915 200		1 915 200					
Laenukohustised kokku	6 415 940	4 500 740	1 915 200	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								
Pangalaen	4 489 488	4 489 488			3 kuu EURIBOR + 1,65	EUR	30.06.2017	
Emaettevõtte laen	1 949 000	1 949 000			3% 3%	EUR	30.06.2017	14
Lühiajalised laenud kokku	6 438 488	6 438 488						
Laenukohustised kokku	6 438 488	6 438 488	0	0				

PANGALAEN

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ASi SEB Pank kasuks summas 9 395 012 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4.

Lepingutasu amortiseeritakse laenu perioodi jooksul. Seisuga 30.06.2017.a. on lepingutasu jääk 0 EUR (30.06.16: 11 252 EUR).

Tanassilma OÜ, Tammsaare Ärimaja OÜ (seotud osapool) ja EPF Papiniidu OÜ (seotud osapool) on andnud vastastikuse garantii SEB pangalaenude kohustuste täitmiseks summas 1 500 000 EUR. Lisaks on laenulepingus sätestatud nõuded laenujäägi suhtele kinnisvarainvesteeringu õiglasesse väärtusse (<60%) ning EBITDA ja laenu pöhiosa ning intresside tagasimakse summa suhtele (>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 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 513	8 513	0	0	
Maksuvõlad	14 139	14 139	0	0	
Muud võlad	94 909	26 802	68 107	0	
Intressivõlad	22 822	22 822	0	0	13
Muud viitvõlad	72 087	3 980	68 107	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 561	49 454	68 107	0	

	30.06.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 306	35 306	0	0	
Maksuvõlad	12 367	12 367	0	0	
Muud võlad	273 192	205 085	68 107	0	
Intressivõlad	202 008	202 008	0	0	13
Muud viitvõlad	71 184	3 077	68 107	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	320 865	252 758	68 107	0	

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.16: 29 197 EUR), lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevust.

Muud pikaajalised viitvõlad on üürilepingutest tulenevad tagatisrahad, mis kuuluvad tagasimaksmisele üürilepingu lõppedes.

Intressikulud sisaldavad kohustusi:

1. Emaettevõttele 19 522 EUR (30.06.16: 201 802 EUR) lisa 14
2. Arvestuslik pangalaenu intress 3 300 EUR (30.06.16: 206 EUR)

Emaettevõttelt saadud laenude tingimusi on selgitatud lisa 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 13.

Lisa 8 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 3 935 310 EUR (30.06.16: 3 259 915 EUR). Bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3 148 248 EUR (30.06.16: 2 607 932 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 787 062 EUR (30.06.16: 651 983 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 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	848 966	826 644
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	848 966	826 644
Kokku müügitulu	848 966	826 644
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	848 966	826 644
Kokku müügitulu	848 966	826 644

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 000	150 000	4
Muud	84	2	
Kokku muud äritulud	20 084	150 002	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 987	-1 724
Kindlustus	-5 291	-3 857
Ruumide remondikulu	-1 508	-4 637
Muud	-1 401	-13
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 187	-10 231

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisas 4.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Mitmesugused bürookulud	-1 017	-103
Muud	-25	-48
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-48 167	-45 661
Kokku üldhalduskulud	-49 209	-45 812

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
Intressikulu laenudelt	-134 420	-121 894
Kokku intressikulud	-134 420	-121 894

Intressikulu koosneb:

Aruandeperiood 2016/2017
 Pangalaenu intress 75 500 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 58 920 (lisa 14)
 Kokku: 134 420 EUR

Aruandeperiood 2015/2016
 Pangalaenu intress 62 450 (lisa 6)
 Emaettevõtte laenu intress 59 444 (lisa 14)
 Kokku: 121 894 EUR

Lisa 14 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	1 934 722	2 150 802
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	28 769
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	643	428

01.07.2016 - 30.06.2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
EPF Neli OÜ	33 800	3%	EUR	30.06.2022

Ostud ja müügid

	01.07.2016 - 30.06.2017	01.07.2015 - 30.06.2016
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 769	28 769
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 344	5 304

OÜ Tanassilma on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Baltics AS) ja konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõttelt (East Capital Baltic Property Fund AB).

Juhatusel liikmele tasusid ei ole makstud.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

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

Pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 15.07.2017.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: 27.09.2017

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 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

Tänassilma OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Tänassilma 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 16 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest 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

Tanassilma OÜ (registrikood: 11219954) 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)	3 259 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	675 394
Kokku	3 935 310

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	848966	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406660
Telefon	+372 6406650
E-posti aadress	martin.otsa@eastcapital.com
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com
Veebilehe aadress	www.eastcapital.com