

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Tammsaare Ärikeskus OÜ

registrikood: 11148579

tänava nimi ja maja number: A. H. Tammsaare tee 47

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.tammsaarearikeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tammsaare Ärikeskus asub Tallinnas, aadressil Tammsaare tee 47, piirnedes Järve ja Tuisu tänava ning Rahumäe tee ja A.H. Tammsaare teega ümbritsetud kvartalis. Tammsaare Ärikeskus on projekteeritud Nord Projekt arhitekti Andres Kariste poolt ning ehitatud Kaamos Ehituse poolt. Tammsaare Ärikeskuse esimene tornhoone valmis 2008. aasta detsembris, teine 2009. aasta veebruaris ja kolmas sama aasta märtsis. Koos esimese tornhoonega valmis ka parkimismaja.

Ettevõtte põhitegevus seisneb Tammsaare Ärikeskuse üürile andmises.

2019. aasta eesmärgiks oli hoida vakantsusaste madalal ja pakkuda klientidele veelgi terviklikumat teenust. 2019. aastal möödus 10. aastat Tammsaare Ärikeskuse ehituse valmimisest. Hoones viidi läbi suuremahulised rekonstrueerimistööd nii ruumijuhtimisprogrammi uuendamisel kui ka ruumikujunduses.

2020. aasta eesmärgiks on hoida vakantsusaste madalal ja pakkuda klientidele holistilist kliendihoidmisstrateegiat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	142 674	251 864	
Nõuded ja ettemaksed	522 083	181 124	2
Kokku käibevarad	664 757	432 988	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 036 000	4 252 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	47 129 565	46 469 384	4
Materiaalsed põhivarad	2 395	1 317	5
Kokku põhivarad	52 167 960	50 722 701	
Kokku varad	52 832 717	51 155 689	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 615 422	1 181 268	7
Võlad ja ettemaksed	400 055	525 964	8
Kokku lühiajalised kohustised	21 015 477	1 707 232	7
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	20 615 422	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	20 615 422	
Kokku kohustised	21 015 477	22 322 654	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 600	9 600	10
Ülekurss	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 804 262	25 621 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 984 205	3 183 261	
Kokku omakapital	31 817 240	28 833 035	
Kokku kohustised ja omakapital	52 832 717	51 155 689	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 515 691	3 636 506	11
Muud äritulud	63 862	11 845	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-303 533	-152 573	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 586	-51 819	12
Tööjõukulud	0	-1 561	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 986	-6 029	
Muud ärikulud	-177 235	-114 401	
Ärikasum (kahjum)	3 052 213	3 321 968	
Muud finantstulud ja -kulud	-68 008	-138 707	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 984 205	3 183 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 984 205	3 183 261	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tammsaare Ärikeskus (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud arvestades väikeettevõtte tingimusi. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20-40%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40 %

Põhivarade arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

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, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Renditulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnenud kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side- jm hoolduse kulud) tehakse rentnikele edasi netomeetodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2019 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodsumaksumäär 14%. 14% soodsumaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodsumaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodsumaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju. See võib avaldada ka mõju ettevõtte äritegevusele, eelkõige selle kaudu, kuidas ettevõtte kliendid sellest mõjutada saavad.

Juhtkond teeb regulaarset mõjuanalüüsi äritegevusele, kuid nende hinnangul ei ole võimalik seda ebamäärasuse tõttu mõõta. Kuna eriolukord kehtestati bilansipäevajärgselt, ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	142 489	142 489	0
Muud nõuded	5 407 132	371 132	5 036 000
Laenunõuded	5 036 000	0	5 036 000
Intressinõuded	194 781	194 781	0
Viitlaekumised	176 351	176 351	0
Ettemaksed	8 462	8 462	0
Tulevaste perioodide kulud	8 462	8 462	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 558 083	522 083	5 036 000

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	173 226	173 226	0
Muud nõuded	4 252 000	0	4 252 000
Laenunõuded	4 252 000	0	4 252 000
Ettemaksed	7 898	7 898	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 433 124	181 124	4 252 000

Laenunõuete all on kajastatud laenud emettevõtjale. Laenude intressimäär on 4%, alusvaluuta on EUR ja lõpptähtaeg 01.01.2021

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	985	114
Käibemaks	57 394	48 619
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 379	48 733

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	46 494 053
Ostud ja parendused	89 662
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-114 331
31.12.2018	46 469 384
Ostud ja parendused	838 021
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-177 840
31.12.2019	47 129 565

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 515 691	3 636 506
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-322 301	-179 312

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet Tammsaare tee 47, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt juhatuse liikme poolt määratud õiglasele väärtusele kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	6 698	15 795	22 493	22 493
Akumuleeritud kulum	-5 933	-9 213	-15 146	-15 146
Jääkmaksumus	765	6 582	7 347	7 347
Amortisatsioonikulu	-765	-5 265	-6 030	-6 030
31.12.2018				
Soetusmaksumus	6 698	15 795	22 493	22 493
Akumuleeritud kulum	-6 698	-14 478	-21 176	-21 176
Jääkmaksumus	0	1 317	1 317	1 317
Ostud ja parendused	1 375	1 689	3 064	3 064
Amortisatsioonikulu	-153	-1 833	-1 986	-1 986
31.12.2019				
Soetusmaksumus	8 072	1 689	9 761	9 761
Akumuleeritud kulum	-6 850	-516	-7 366	-7 366
Jääkmaksumus	1 222	1 173	2 395	2 395

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	3 515 691	3 636 506
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	3 188 366	2 823 315
1-5 aasta jooksul	6 408 823	5 655 634
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	47 129 565	46 469 384
Kokku	47 129 565	46 469 384

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	20 615 422	20 615 422			1,1%+1 - 3 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Lühiajalised laenud kokku	20 615 422	20 615 422					
Laenukohustised kokku	20 615 422	20 615 422	0	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	21 796 690	1 181 268	20 615 422	0	1,1%+1 - 3 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Pikaajalised laenud kokku	21 796 690	1 181 268	20 615 422	0			
Laenukohustised kokku	21 796 690	1 181 268	20 615 422	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	47 129 565	46 469 384
Kokku	47 129 565	46 469 384

Pangaga on sõlmitud laenulepingud investeerimislaenude osas summas 44 210 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn.

19.03.2020 on sõlmitud laenulepingutele lisad, millega on suurendatud laenu summat 46 794 000 eurole ning uueks laenu tagastamise tähtpäevadeks on 31.03.2021 ja 20.08.2025

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	95 295	95 295	
Maksuvõlad	58 379	58 379	3
Muud võlad	5 925	5 925	
Intressivõlad	5 925	5 925	
Saadud ettemaksed	240 456	240 456	
Kokku võlad ja ettemaksed	400 055	400 055	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	139 823	139 823	
Maksuvõlad	48 733	48 733	8
Muud võlad	22 853	22 853	
Intressivõlad	22 853	22 853	
Saadud ettemaksed	254 558	254 558	
Tuletisinstrumentid	59 997	59 997	
Kokku võlad ja ettemaksed	525 964	525 964	

Saadud ettemaksete all on kajastatud üürnike tagatisraha.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	25 430 774	23 043 410
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 357 693	5 760 852
Kokku tingimuslikud kohustised	31 788 467	28 804 262

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	9 600	9 600
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 9 600 eurot.
Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustis on arvestatud lisas 9.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 515 691	3 636 506
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 515 691	3 636 506
Kokku müügitulu	3 515 691	3 636 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 515 691	3 636 506
Kokku müügitulu	3 515 691	3 636 506

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	18 768	18 767
Turunduskulud	2 500	6 538
Pangateenused	1 197	894
Kinnisvara vahendusteenused	11 448	12 127
Audiitorkontrolli ja raamatupidamisteenused	2 281	2 281
Muud	8 392	11 212
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 586	51 819

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	1 167
Sotsiaalmaksud	0	394
Kokku tööjõukulud	0	1 561

2018. aastal keskmine töötajate arv taandatuna täistööajale 0.

2019. aastal tööjõukulud puudusid. Keskmine töötajate arv taandatuna täistööajale 0.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentide ümberhindlusest	60 024	151 711
Intressitulud	194 782	131 848
Intressikulud	-322 814	-422 266
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-68 008	-138 707

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5 230 991	0	4 252 215	5 211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	31 777	0	27 196

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	67 160	11 228	52 890	17 194
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	940 708	62	46 744	106
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	371 252	0	332 827	466

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 2.

Juhatuse liikmetele tasu aruandeaastal ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2020

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	01.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tammsaare Ärikeskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tammsaare Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Tammsaare Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 arvestusekspteriide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 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 ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

1. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	01.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 804 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 984 205
Kokku	31 788 467

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3515691	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee
Veebilehe aadress	www.tammsaarearikeskus.ee