

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb Tammsaare Ärikeskuse üürile andmises. Tammsaare Ärikeskus asub Tallinnas, aadressil Tammsaare tee 47, piirnedes Järve ja Tuisu tänava ning Rahumäe tee ja A.H. Tammsaare teega ümbritsetud kvartalis. Büroohoone on projekteeritud Nord Projekt arhitekti Andres Kariste poolt ning ehitatud Kaamos Ehituse poolt.

Tammsaare Ärikeskus ühendab inspireeriva keskkonna mugavate ja põhjalikult läbimõeldud lahendustega. Kolmeosalise büroohoone liftid ja trepikojad on koondatud kolme majatorni vahele, eesmärgiga hajutada inimeste liikumist hoones ja tagada üürnikele privaatsus. Üürnike parkimismaja mahutab 600 autot ja on ühendatud klaasgaleriiga, mis viib otse peahoonesse. Maja ees on avar 110 kohaga külalisparkla. Keskuses on madalad kõrvalkulud ja arendajapoolne haldusmeeskond.

Ettevõtte 2021. aasta eesmärgiks on hoida pindade vakantsus võimalikult madalal ja arendada edasi holistilist klientide hoidmise strateegiat

Keskuses on kokku 24 000 m² büroopinda ning ligikaudu 75 pikaajalist ja rahulolevat üürnikku. Suuremad kliendid on ERGO Insurance SE, Tieto Estonia AS, Lidl Eesti OÜ, Circle K Eesti AS, Bondora Group AS, Levercode OÜ.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 454 858	142 674	
Nõuded ja ettemaksed	175 079	522 083	2
Kokku käibevarad	6 629 937	664 757	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	960 000	5 036 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	47 374 596	47 129 565	4
Materiaalsed põhivarad	1 373	2 395	5
Kokku põhivarad	48 335 969	52 167 960	
Kokku varad	54 965 906	52 832 717	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 019 363	20 615 422	7
Võlad ja ettemaksed	413 983	400 055	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 433 346	21 015 477	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 549 712	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	18 549 712	0	
Kokku kohustised	19 983 058	21 015 477	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 600	9 600	10
Ülekurss	19 173	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 788 467	28 804 262	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 165 608	2 984 205	
Kokku omakapital	34 982 848	31 817 240	
Kokku kohustised ja omakapital	54 965 906	52 832 717	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 631 061	3 515 691	4,6,11
Muud äritulud	261 432	63 862	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-373 932	-303 533	13
Mitmesugused tegevuskulud	-83 668	-44 586	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 021	-1 986	
Muud ärikulud	0	-177 235	
Ärikasum (kahjum)	3 433 872	3 052 213	
Muud finantstulud ja -kulud	-268 264	-68 008	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 165 608	2 984 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 165 608	2 984 205	

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

Ettevõttel 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 ettevõtte 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 lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõuded, 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 kajastatavalt 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 õiglasel 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 ettevõtte 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, millest 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 tütarettevõtted);
- 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 jätkuvat koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud erinevate eriolukordade mõju. Juhtkonna hinnangul oluline mõju ettevõtte äritegevusele puudub.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	165 939	165 939	0	0	
Muud nõuded	960 000	0	0	960 000	
Laenuõuded	960 000	0	0	960 000	17
Intressinõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	9 140	9 140	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 135 079	175 079	0	960 000	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	142 489	142 489	0	0	
Muud nõuded	5 407 132	371 132	5 036 000	0	
Laenuõuded	5 036 000	0	5 036 000	0	17
Intressinõuded	194 781	194 781	0	0	
Viitlaekumised	176 351	176 351	0	0	
Ettemaksed	8 462	8 462	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 558 083	522 083	5 036 000	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	576	985
Käibemaks	46 266	57 394
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 842	58 379

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	46 469 384
Ostud ja parendused	838 021
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-177 840
31.12.2019	47 129 565
Ostud ja parendused	9 568
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	235 463
31.12.2020	47 374 596

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 631 061	3 515 691
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	373 932	303 533

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet Tammsaare tee 47, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel 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	
31.12.2018				
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
Amortisatsioonikulu	-459	-563	-1 022	-1 022
31.12.2020				
Soetusmaksumus	8 072	1 689	9 761	9 761
Akumuleeritud kulum	-7 309	-1 079	-8 388	-8 388
Jääkmaksumus	763	610	1 373	1 373

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	3 631 061	3 515 691
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	47 374 596	47 129 565
Kokku	47 374 596	47 129 565

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	19 569 075	1 019 363	18 549 712	0	1,85%+3kuu EURIBOR	EUR	20.08.2025 / 31.08.2025
Pikaajalised laenud kokku	19 569 075	1 019 363	18 549 712	0			
Laenukohustised kokku	19 569 075	1 019 363	18 549 712	0			
	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	47 374 596	47 129 565
Kokku	47 374 596	47 129 565

Pangaga on sõlmitud laenulepingud investeerimislaenu osas summas 46 794 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	84 286	84 286	
Maksuvõlad	46 842	46 842	3
Muud võlad	8 452	8 452	
Intressivõlad	8 452	8 452	
Saadud ettemaksed	274 403	274 403	
Kokku võlad ja ettemaksed	413 983	413 983	

	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	

Saadud ettemaksete all on kajastatud üürnike tagatisraha.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 963 260	25 430 774
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 990 815	6 357 693
Kokku tingimuslikud kohustised	34 954 075	31 788 467

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 631 061	3 515 691
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 631 061	3 515 691
Kokku müügitulu	3 631 061	3 515 691
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 631 061	3 515 691
Kokku müügitulu	3 631 061	3 515 691

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	235 463	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 724	12 870
Muud	4 245	50 992
Kokku muud äritulud	261 432	63 862

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Vakantsete pindade kommunaalkulud	14 789	33 673
Üüripindade remont ja hooldus	359 143	269 860
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	373 932	303 533

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	18 768	18 768
Turunduskulud	14 851	2 500
Pangateenused	30 774	1 197
Kinnisvara vahendusteenused	1 010	11 448
Audiitorkontrolli ja raamatupidamisteenused	3 208	2 281
Juriidiline teenustasu	9 927	0
Muud	5 130	8 392
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83 668	44 586

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal tööjõukulud puudusid.

2020. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) tuletisinstrumentide ümberhindlusest	0	59 997
Intressitulud	119 847	194 808
Intressikulud	-344 684	-296 873
Muud finantskulud	-43 427	-25 940
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-268 264	-68 008

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	960 392	0	5 230 991	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	28 122	0	31 777

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kaamos Kinnisvara AS	1 495 000	5 571 000	2%	EUR	01.01.2031

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kaamos Kinnisvara AS	784 000	0	4%	EUR	01.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	81 416	11 331	67 160	11 228
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	445 464	0	940 708	62
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	324 955	0	371 252	0

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 2.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast majandusaasta lõppu, märtsis 2021, on Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides jõustunud viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas.

Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele.

On ettearvamat, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi. Vajadusel oleme ärikinnisvara klientidele valmis pakkuma erinevaid leevendusmeetmeid.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER VERREV	Juhatuse liige	31.03.2021
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	31.03.2021
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tammsaare Ärikeskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tammsaare Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 vandeauditiitori 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 pettusest 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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, väärsitiste 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 märkimisväärt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tammsaare Ärikeskus (registrikood: 11148579) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 788 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 165 608
Kokku	34 954 075

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3631061	100.00%	Jah

Sidevahendid

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