

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2020

aruandeaasta lõpp: 30.06.2021

ärinimi: Tammsaare Ärimaja OÜ

registrikood: 11330077

tänavatalu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

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

Sisukord

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

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 Aiandi 13. Hoone on antud pikaajalisele rendile erinevatele äriühingutele.

Sügisel 2020 alanud koroonaviiruse (Covid-19) viiruslaine teine faas oli meditsiiniliste indikaatorite alusel oluliselt halvem kui kevade puhang, kuid ettevõtte suhtusid teise lainesse palju rahulikumalt kui see oli esimese laine puhul. 2021. aasta veebruarist hakkasid Eestis olulised liikumispäärad kehtima. Sellele vaatamata oli ettevõtte igapäevane tegevus edukas. Pääradest tingitult ei pidanud Tammsaare Ärimaja OÜ tegema üürnikele allahindlusi perioodil märts-juuni 2021 (2019/2020 aruandeperioodi jooksul eriolukorrast tingitult tegi ettevõtte osadele üürnikele allahindlusi perioodil märts-juuni 2020 kogusummas 15 641 eurot).

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringut üles 390 000 euro võrra (2019/2020 hinnati alla 360 000 euro võrra) ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 12 130 000 eurot (30.06.20: 11 740 000 eurot).

2020/2021 majandusaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid uute üürnikega seotud lepingute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamise seotult summas 37 373 eurot (2019/2020: 490 563 eurot). 2021/2022 majandusaastal ei ole plaanitud teha suuremahulisi investeeringuid.

Peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

	2020/2021	2019/2020
Müügitulu (EUR)	1 038 036	857 589
Brutokasumi määr (%)	82,59	35,94
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	971 656	-323 491
Puhasrentaabilus (%)	93,61	-37,72
ROA (%)	7,66	-2,67
ROE (%)	17,44	-7,03
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	0,85

Suhtarvude arvutamise valemid:

Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

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 laenud seisuga 30. juuni 2021 ja 30. juuni 2020 kandsid fikseeritud intressimäära. Intressiriski mõju ettevõtte majandustulemusele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Lühiajaliste kohustuste tagamine

Seisuga 30.06.2021 ületavad lühiajalised kohustused käibevarasid. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022. Lühiajaliste kohustuste tasumine on

planeeritud järgmise perioodi renditulude arvelt ning emettevõttelt saadud laenu osas toimuvad läbirääkimised tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

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

Martin Otsa

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Tool

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	551 176	315 805	
Nõuded ja ettemaksed	4 041	44 891	2
Kokku käibevarad	555 217	360 696	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 130 000	11 740 000	3
Kokku põhivarad	12 130 000	11 740 000	
Kokku varad	12 685 217	12 100 696	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 911 916	403 488	5
Võlad ja ettemaksed	78 794	21 303	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 990 710	424 791	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 911 916	5
Võlad ja ettemaksed	123 535	164 673	6
Kokku pikaajalised kohustised	123 535	7 076 589	
Kokku kohustised	7 114 245	7 501 380	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	1 045 994	1 045 994	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 550 504	3 873 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	971 656	-323 491	
Kokku omakapital	5 570 972	4 599 316	
Kokku kohustised ja omakapital	12 685 217	12 100 696	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Müügitulu	1 038 036	857 589	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-180 728	-549 382	10
Brutokasum (-kahjum)	857 308	308 207	
Turustuskulud	-6 476	-2 181	
Üldhalduskulud	-53 909	-51 679	11
Muud äritulud	390 000	344	9
Muud ärikulud	-5	-360 007	12
Äriksusum (kahjum)	1 186 918	-105 316	
Intressitulud	29	8	
Intressikulud	-215 291	-218 183	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	971 656	-323 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	971 656	-323 491	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammsaare Ärimaja OÜ (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.2020-30.06.2021 (edaspidi „2020/2021“).

Ettevõtte on koostanud kasumiaruande Raamatupidamise seaduse lisas 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.

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 kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval 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 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 nüüdsväärtuseni. 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 õiglasel väärtusel.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel 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

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

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

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

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.

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 kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. 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 kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Selle kohaselt kohaldub madalam maksumäär 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastatel 2018 ning 2019 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Tammsaare Ärimaja OÜ ei ole majandusaastal 2020/2021 dividende maksnud ja talle madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise 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 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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva, 30.

juuni 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 540	2 540	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 540	2 540	0	0
Ettemaksed	1 501	1 501	0	0
Tulevaste perioodide kulud	1 501	1 501	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 041	4 041	0	0

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	44 443	44 443	0	0
Ostjatelt laekumata arved	45 049	45 049	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-606	-606	0	0
Ettemaksed	448	448	0	0
Tulevaste perioodide kulud	448	448	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 891	44 891	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2019	12 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-360 000
30.06.2020	11 740 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	390 000
30.06.2021	12 130 000

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 038 036	857 589
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-180 729	-549 382

Tammsaare Ärimaja OÜ omab kinnisvarainvesteeringut Tallinnas aadressil Aiandi 13.

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,50%, 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 ja kasutusrendi kohta lisa 4 ning haldamiskulude kohta lisa 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 9 ning kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärikuludes lisa 12.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 038 036	857 589	8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 130 000	11 740 000	3
Kokku	12 130 000	11 740 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	6 911 916	6 911 916	0	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	6 911 916	6 911 916	0	0				
Laenukohustised kokku	6 911 916	6 911 916	0	0				

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtte laen	7 315 404	403 488	6 911 916	0	3%	EUR	28.06.2022	13, 14
Pikaajalised laenud kokku	7 315 404	403 488	6 911 916	0				
Laenukohustised kokku	7 315 404	403 488	6 911 916	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 492	2 492	0	0
Maksuvõlad	16 593	16 593	0	0
Muud võlad	183 244	59 709	89 076	34 459
Intressivõlad	2 841	2 841	0	0
Muud viitvõlad	180 403	56 868	89 076	34 459
Kokku võlad ja ettemaksed	202 329	78 794	89 076	34 459

	30.06.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	353	353	0	0
Maksuvõlad	14 669	14 669	0	0
Muud võlad	170 954	6 281	164 673	0
Intressivõlad	3 006	3 006	0	0
Muud viitvõlad	167 948	3 275	164 673	0
Kokku võlad ja ettemaksed	185 976	21 303	164 673	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustusi seotud osapooltele summas 0 EUR (30.06.20: 996 EUR), lisa 14.

Maksuvõlgades on kajastatud käibemaksu võlgnevus.

Muud viitvõlad sisaldavad rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Seisuga 30.06.2021 summas 176 929 EUR (30.06.20: 164 673 EUR). Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2030 aasta.

Intressivõlad sisaldavad võlgnevust emaeetevõttele 2 841 EUR (30.06.20: 3 006 EUR), lisa 14. Emaettevõttelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisas 14 ning laenukohustustelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisas 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2021	30.06.2020
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 30.06.2021 moodustas 4 522 160 EUR (30.06.20: 3 550 504 EUR). Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3 617 728 EUR (30.06.20: 2 840 403 EUR) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 904 432 EUR (30.06.20: 710 101 EUR).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 30.06.2021.a.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 038 036	857 589
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 038 036	857 589
Kokku müügitulu	1 038 036	857 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 038 036	857 589
Kokku müügitulu	1 038 036	857 589

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	390 000	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	344	
Kokku muud äritulud	390 000	344	

Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 300	-4 300
Hoonete remont ja haldus	-174 330	-543 369
Muud	-2 098	-1 713
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-180 728	-549 382

Täiendav informatsiooni haldamiskuludega seotud kinnisvarainvesteeringu kohta on lisa 3.

Aruandeaastal 2020/2021 on tehtud täiendavaid remonttöid uute üürnikega seotud lepingute jaoks ja olemasolevate üürilepingute pikendamiseks seotult summas 115 878 EUR (2019/2020: 490 563 EUR).

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
Mitmesugused bürookulud	-990	-983
Muud	250	-393
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonid	-53 169	-50 303
Kokku üldhalduskulud	-53 909	-51 679

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-360 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5	0	
Muud	0	-7	
Kokku muud ärikulud	-5	-360 007	

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-215 291	-218 183	5, 13
Kokku intressikulud	-215 291	-218 183	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EPF Neli OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	30.06.2021	30.06.2020
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	6 914 757	7 318 410
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	996

Laenud

01.07.2020 - 30.06.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
EPF Neli OÜ	0	-403 488	-215 457	3%	EUR	28.06.2022

01.07.2019 - 30.06.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
EPF Neli OÜ	400 800	224 160	218 110	3%	EUR	28.06.2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	01.07.2020 - 30.06.2021	01.07.2019 - 30.06.2020
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 769	39 291
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 490	7 584

Tammsaare Ärimaja OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate 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 6 911 916 EUR (30.06.20: 7 315 404 EUR) lisa 5 ning intresside kohustusest summas 2 841 EUR (30.06.20: 3 006 EUR) lisa 6. Emaettevõttelt saadud laenu intressimäär on 3% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 28.06.2022.a.
- tegev- ja kõrgema juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevale ettevõttele tasumata arvest summas 0 EUR (30.06.20: 996 EUR) lisa 6.

2020/2021 tehingute selgitused

- emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse kokku 215 291 EUR (2019/2020: 218 183 EUR) lisa 13 ning tasuti intresse 215 457 EUR (2019/2020: 218 110

EUR). Emaettevõttele tagastati osaliselt pikaajalist laenu summas 403 488 EUR (2019/2020: 224 160 EUR). Emaettevõttelt saadi täiendavalt laenu 0 EUR (2019/2020: 400 800 EUR).

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

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30. juuni 2021 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud ka emaettevõttelt saadud laenu summas 6 911 916 eurot, tähtajaga 28.06.2022.

Tammsaare Ärimaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt. Samuti toimuvad täiendavad läbirääkimised laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.09.2021

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK TOOL	Juhatuse liige	22.09.2021
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	23.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tammsaare Ärimaja OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Tammsaare Ärimaja OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 30.06.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 finantsaruandluse standardiga 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) läbiviitud 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste 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 märkimisväärselt 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/
Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Elina Morel
Vandeauditori number 715

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
23.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Tammsaare Ärimaja OÜ (registrikood: 11330077) 01.07.2020 - 30.06.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	23.09.2021
ELINA MOREL	Vandeaudiitor	24.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 550 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	971 656
Kokku	4 522 160
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 522 160
Kokku	4 522 160

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1038036	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