

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: AS Tolaram Investments

registrikood: 10014351

tänavaja/talu nimi, Kopli tn 35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10412

telefon: +372 6129202

faks: +372 6603500

e-posti aadress: tarvo@tolaram.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	14
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Muud nõuded	16
Lisa 9 Laenunõuded	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 12 Kasutusrent	19
Lisa 13 Laenukohustised	21
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 15 Võlad tarnijatele	23
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 17 Aktsiakapital	24
Lisa 18 Müügitulu	24
Lisa 19 Muud äritulud	24
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	25
Lisa 22 Tööjõukulud	25
Lisa 23 Muud ärikulud	26
Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26
Lisa 25 Intressikulud	26
Lisa 26 Intressitulud	26
Lisa 27 Seotud osapooled	27
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

Tegevusaruanne

AS-ga Tolaram Investments kuuluvad samasse konsolideerimisgruppi järgmised ettevõtted: Phoenix Land AS (100% aktsiatest), Manufaktuuri Jaotusvõrk OÜ (100% osadest), Manufaktuuri Vara OÜ (100% osadest), Hepsor Phoenix 2 OÜ (50% osadest) ning Hepsor Phoenix 3 OÜ (50% osadest).

AS Tolaram Investments on Singapuris paikneva Tolaram Grupi tütarettevõtte, kelle kaudu omatakse osalusi mitmetes gruppi kuuluvates tütarettevõtetes, kes tegutsevad Eestis erinevate kinnisvaraarendustega.

Tulemused (konsolideeritud grupp)

2021. aastal jätkas ettevõtte tegutsemist oma põhitegevusalal ehk talle kuuluvate kinnisvaraobjektide haldamise ja realiseerimisega.

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud müügitulust 2021. aastal oli 839 tuhat eurot (2020: 604 tuhat eurot). Rendi- ja kommunaalteenuste müügitulu moodustas 68% kogu müügitulust (2020: 62%) ning võrguteenuse osutamine, elektrienergia müük ja muu tulu üllatas 32% (2020: 38%) müügitulust.

AS-i Tolaram Investments konsolideeritud puhaskasum 2021. aastal moodustas 1 433 tuhat eurot (2020: puhaskahjum 1 734 tuhat eurot).

Olulised finantsnäitajad (konsolideeritud grupp)

	2021 aasta	2020 aasta
Tulude suurendamine (vähenemine) (%)	39 %	-16 %
Puhaskasumi määr (%)	171 %	-287 %
Likviidsussuhe (korda)	2,5	3,3
ROA (%)	8,3 %	-11,0 %
ROE (%)	10,8 %	-11,5 %

Kasutatud valemid:

- Äritulu kasv (%) = $(2021.a. \text{ müügitulu} - 2020.a. \text{ müügitulu}) / 2020.a. \text{ müügitulu} * 100\%$
- Puhaskasumi määr (%) = $\text{netokasum} / \text{müügitulu} * 100\%$
- Likviidsussuhe (korda) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{netokasum} / \text{varad kokku} * 100\%$
- ROE (%) = $\text{netokasum} / \text{omakapital aasta alguses kokku} * 100\%$

Töötajad (konsolideeritud grupp)

Kontserni keskmine töötajate arv taandatud täistööajale 2021. aastal oli 10 (2020: 11 töötajat). 2021. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 251 tuhat eurot (2020: 242 tuhat eurot). Sealhulgas juhatuse liikmetele makstav töötasukulu koos maksudega oli aruandeaastal 64 tuhat eurot (2020: 59 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (emaettevõtte – AS Tolaram Investments)

2021. aastal sõlmiti ettevõttega OÜ PlasmaPro kuueaastane üürileping tootmispinna suurusel 3 877 m² ning koos sügisel AS'ga Qualitex uuendatud viieaastase üürilepinguga tootmispinna suurusel 7 993 m² on ettevõtte pea täielikult välja üürinud talle Sindis kuuluva Pärnu mnt 50 tootmishoone renoveeritud osa.

2022. aastal on ettevõtte kavas jätkata talle kuuluvate kinnisvaraobjektide haldamist, milleks on Tallinnas asuv korteriomandi (Roheline aas tn) väljaüürimine ning Sindis asuva kinnisvara haldamine ja väljaüürimine.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – AS Phoenix Land)

2021. aastal tegeles ettevõtte oma territooriumi korrashoiu ja haldamisega ning vabade pindade väljaüürimisega.
2022. aastal on plaanis tegeleda oma territooriumi korrashoiu ja haldamise ning vabade pindade väljaüürimisega.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – OÜ Manufaktuuri Jaotusvõrk)

2021. aastal tegeles ettevõtte oma igapäevase majandustegevusega, milleks on võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük.

Tänu 2018. aastal tehtud investeeringutele toimus võrguteenuse osutamine uutele korterelamutele Manufaktuuri tänaval ning Rimi kauplusele Paavli tänaval. Võrguteenust koos elektrienergia müüga ettevõtte Sitsi tänava elamutele ning osa läks ka omatarbeks.

Ettevõtte ainus tegevus on elektrienergia müük ja võrguteenuse osutamine ning sel põhjusel ei ole vajadust koostada eraldi Elektri-ettevõtja bilanssi.

Ettevõtte on plaanis jätkata oma igapäevase majandustegevusega ning tulenevalt Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 5 kinnistute arenduskavast on plaanis ka uued investeeringud alajaama ning uute keskpinge võrkude rajamisse, millega suureneb ettevõtte turuosa ning millega tagatakse stabiilne ja katkematu varustuskindlus.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtte – OÜ Manufaktuuri Vara)

2021. aastal tegeles ettevõtte aruandeperioodil erinevate projektide analüüsiga, selgitamaks välja edaspidiseid tegevuskavu.

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (sidusettevõtted – OÜ Hepsor Phoenix 2 ja OÜ Hepsor Phoenix 3)

Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Hepsor Phoenix 3 OÜ on 2020. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelevad ettevõtted.

Hepsor Phoenix 2 OÜ ostis aastal 2020 kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri tn 7. Kinnistule planeeritakse ehitada kaks korterelamut kokku 154 korteriga ja 176 parkimiskohaga. Ehitustegevusega alustatakse prognoosi alusel 2022. aastal. Korterid valmivad 2023. aastal.

Hepsor Phoenix 3 OÜ ostis 2020. aastal kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri tn 5. Kinnistul planeeritakse rekonstrueerida olemasolev ajalooline Balti Manufaktuuri tehasehoone kaasaegseks äri- ja eluhooneks. Kokku rajatakse hoonesse ligikaudu 260 korterit, 5 000 m² üüritavat äripinda ja 370 parkimiskohta. Etapiviilise ehitustegevusega alustatakse prognoosi alusel 2023. aastal. Kogu projekti lõplik valmimine on planeeritud aastatesse 2025 ja 2026.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda: <https://hepsor.ee/manufaktuur/>.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	750	954	2
Nõuded ja ettemaksed	401	257	3
Varud	5	9	5
Kokku käibevarad	1 156	1 220	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 040	2 045	7
Nõuded ja ettemaksed	4 834	4 355	3
Kinnisvarainvesteeringud	8 615	7 516	10
Materiaalsed põhivarad	624	623	11
Immateriaalsed põhivarad	0	1	
Kokku põhivarad	16 113	14 540	
Kokku varad	17 269	15 760	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	188	188	13
Võlad ja ettemaksed	281	184	14
Kokku lühiajalised kohustised	469	372	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 055	2 076	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 055	2 076	
Kokku kohustised	2 524	2 448	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 199	6 199	17
Kohustuslik reservkapital	620	620	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 493	8 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433	-1 734	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 745	13 312	
Kokku omakapital	14 745	13 312	
Kokku kohustised ja omakapital	17 269	15 760	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	839	604	18
Muud äritulud	1 047	266	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-556	-359	20
Mitmesugused tegevuskulud	-82	-104	21
Tööjõukulud	-251	-242	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17	-18	11
Muud ärikulud	-15	-2 233	23
Ärikasum (kahjum)	965	-2 086	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-6	-1	24
Intressitulud	482	358	
Intressikulud	-8	-6	25
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 433	-1 734	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433	-1 734	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 433	-1 734	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	965	-2 086
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18	18
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	2 044
Muud korrigeerimised	-1 030	172
Kokku korrigeerimised	-1 012	2 234
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-143	36
Varude muutus	5	-2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	92	-710
Kokku rahavood äritegevusest	-93	-528
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-18	-2
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-69	0
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	3
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-87	-2
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-21	-20
Makstud intressid	-3	-4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24	-24
Kokku rahavood	-204	-554
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	954	1 508
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-204	-554
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	750	954

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	6 199	620	8 227	15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 734	-1 734
31.12.2020	6 199	620	6 493	13 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 433	1 433
31.12.2021	6 199	620	7 926	14 745

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Tolaram Investments (äriühing) raamatupidamise aastaaruanne ning äriühingu ja selle tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse põhimõttel, kui konkreetse kirje alltoodud arvestuspõhimõtetes ei ole näidatud teisiti.

AS Tolaram Investments on piiratud vastutusega äriühing, mis on nõuetekohaselt asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning mille registreeritud asukoht on Kopli 35, Tallinn 10412, Eesti Vabariik.

AS-i Tolaram Investments majandusaasta kestab 1. jaanuarist 31. detsembrini.

Äriühingu ja kontserni peamine tegevusala on kinnisvarainvesteeringud ja muud investeeringud ettevõtlusse. Äriühingu põhiline sissetulek tuleb ärruimide rentimisest teistele äriühingutele.

Arvestusvaluutaks on Euro.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lisa 18 Müügitulu liigitamisel tegevusalade lõikes on tehtud korrigeerimine.

Müügitulu tegevusalade lõikes aastal 2020:

Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus: 377 tuh. Eurot (vastav korrigeerimine tehtud ka kasutusrenditulu summas Lisas 12 Kasutusrent)

Võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük: 162 tuh. Eurot

Muud teenused: 65 tuh. Eurot

Kokku müügitulu: 604 tuh. Eurot

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses miinus vajadusel allahindlused.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtusel.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale eurot. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**Tütarettevõtjad**

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtte, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatu osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühenduste puhul rakendatakse korrigeeritud ostumeetodit. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äriüksuse varasid ja kohustusi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Juhul, kui tütarettevõtja müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtja tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtja netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtja müügist. Juhul, kui tütarettevõtja osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtja varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtjana, ühisettevõtjana või muu finantsvarana (õiglasest väärtusest või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on ettevõtjad, kelle tegevust saab kontsern oluliselt mõjutada, kuid kelle üle kontsern ei oma valitsevat mõju. Tavaliselt on tegemist ettevõtjatega, milles kontsernile kuuluv hääleõigus jääb vahemikku 20% kuni 50%.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on korrigeeritud investeringu summat ettevõttele kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid, lähtudes ettevõtte osalusest sidusettevõttes.

Nõuded ja ettemaksed**Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekiinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning

kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

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).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Neid kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot.

Materiaalne põhivara kirjendatakse soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sealhulgas impordimaksud ja tagastamisele mittekuuluvad ostumaksud) ja kõikidest kuludest, mis on otseselt seotud asjaomase vara selle asukohta toimetamisega ja töökorda viimisega, nii et see töötaks viisil, mis on juhatuse poolt määratud.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Kinnisvara ja seadmete väärtust vähendatakse kaetava väärtuseni (neto realiseerimisväärtus või tarbimisväärtus, olenevalt sellest, kumb on suurem), kui kaetav väärtus on madalam kui raamatupidamiselik netoväärtus. Sellest tulenev väärtuse langusega seotud kahjum kirjendatakse kasumiaruandes. Parandused ja uuendused kajastatakse kasumiaruandes siis, kui vastavad kulud tekivad. Rekonstrueerimiskulud suurendavad rekonstrueeritud materiaalse põhivara soetusmaksumust.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Masinad ja seadmed 3,33%-20%
Arvutustehnika 20%
Inventar ja muu 20%-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksimuses ja kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara kasulik elu on 5-10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 0,6 tuh. eurot

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksimuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes samas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, sõltuvalt kas renditakse välja kinnisvarainvesteeringut või materiaalsel põhivara. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksimuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksimuse meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Kaupade müügist saadavat tulu kajastatakse, kui kogu varaga seotud risk on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusid on võimalik usaldusväärselt määratleda. Teenuste müügist saadav tulu kirjendatakse teenuse osutamisel. Müük kajastab nõudesummasid rendi, müüdnud kaupade ja osutatud teenuste eest pärast allahindluste ja müügitulude mahaarvamist ning ühingutevaheliste müükide elimineerimist.

Intressidest saadavat tulu kajastatakse, kui on tõenäoline intressi laekumine ja tulu suurus saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) Sidusettevõtted;
- c) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- d) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- e) Punktis (d) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kõik peale bilansipäeva aset leidnud olulised sündmused, mis mõjutavad märkimisväärselt äriühingu tegevust, on avaldatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	750	954
Kokku raha	750	954

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	198	198		4
Laenunõuded	4 131	131	4 000	9
Muud nõuded	895	61	834	8
Intressinõuded	876	42	834	
Viitlaekumised	19	19		
Ettemaksed	11	11		
Tulevaste perioodide kulud	11	11		
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 235	401	4 834	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64	64		4
Laenunõuded	4 131	131	4 000	9
Muud nõuded	408	53	355	8
Intressinõuded	396	41	355	
Viitlaekumised	12	12		
Ettemaksed	9	9		
Tulevaste perioodide kulud	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 612	257	4 355	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	198	64	
Laekumata arved nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjalt	15	5	
Muudelt ostjatelt laekumata arved	183	59	
Kokku nõuded ostjate vastu	198	64	3

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kaubad	4	5
Teenused	1	4
Kokku varud	5	9

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7	4
Üksikisiku tulumaks	10	8
Sotsiaalmaks	16	12
Töötuskindlustusmaksed		1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34	26

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14911780	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50
14911478	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Hepsor Phoenix 2 OÜ	999	-4	995
Hepsor Phoenix 3 OÜ	1 046	-2	1 044
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 045	-6	2 039

Osalused kõikides sidusettevõtetes kuuluvad AS-i Tolaram Investments tütaettevõttele AS-ile Phoenix Land.

Lisa 8 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	876	42	834			
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	42	42		EUR	2022	
Intressinõue sidusettevõtjale (1)	542		542	EUR	2025	
Intressinõue sidusettevõtjale (2)	292		292	EUR	2023	
Viitlaekumised	19	19		EUR	2022	
Kokku muud nõuded	895	61	834			3

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Intressinõuded	396	41	355			
Intressinõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	41	41		EUR	2021	
Intressinõue sidusettevõtjale (1)	231		231	EUR	2025	
Intressinõue sidusettevõtjale (2)	124		124	EUR	2023	
Viitlaekumised	12	12		EUR	2021	
Kokku muud nõuded	408	53	355			3

Lisa 9 Laenunõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	131	131		12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2022	
Laenunõue sidusettevõtjale (1)	2 600		2 600	12%	EUR	2025	
Laenunõue sidusettevõtjale (2)	1 400		1 400	12%	EUR	2023	
Laenunõuded	4 131	131	4 000				3
	31.12.2020	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõue nõukogu liikme valitseva mõju all olevale ettevõtjale	131	131		12 kuu Euribor +2.0%	EUR	2021	
Laenunõue sidusettevõtjale (1)	2 600		2 600	12%	EUR	2025	
Laenunõue sidusettevõtjale (2)	1 400		1 400	12%	EUR	2023	
Laenunõuded	4 131	131	4 000				3

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	15 776
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-172
Müügid	-8 088
31.12.2020	7 516
Ostud ja parendused	69
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 030
31.12.2021	8 615

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	568	377
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-443	-364

2020. aastal toimunud müügid kokku summas 8 088 tuh. Eurot sisaldavad Manufaktuuri tn. 5 ja 7 kinnistute võõrandamist sidusettevõtetele OÜ Hepsor Phoenix 2 ja OÜ Hepsor Phoenix 3 eesmärgiga neid edasi arendada korterelamuteks ning hiljem realiseerida turul.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.21 summas 8 615 tuh. Eurot vastab kinnisvaraeksperti OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt leitud väärtusele seisuga 31.12.2021. Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest kokku summas 1 030 tuh. Eurot on kantud ettevõtte muude ärituludesse Lisa 19 (kasum summas 2 tuh. Eurot).

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

							Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019							
Soetusmaksumus	194	7	5	458	470	14	678
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-19	-31	-7	-38
Jääkmaksumus	194	0	0	439	439	7	640
Ostud ja parendused				1	1		1
Amortisatsioonikulu				-16	-16	-2	-18
31.12.2020							
Soetusmaksumus	194	7	5	459	471	14	679
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-35	-47	-9	-56
Jääkmaksumus	194	0	0	424	424	5	623
Ostud ja parendused				18	18		18
Amortisatsioonikulu				-16	-16	-1	-17
31.12.2021							
Soetusmaksumus	194	7	5	477	489	14	697
Akumuleeritud kulum		-7	-5	-51	-63	-10	-73
Jääkmaksumus	194	0	0	426	426	4	624

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	568	377

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	7	8
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020

12 kuu jooksul	2	2
1-5 aasta jooksul	0	2

Lisa 13 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (1)	56	56			4%	EUR	2022	
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (2)	112	112			4%, 0%	EUR	2022	
Lühiajalised laenud kokku	168	168						27
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB pank	141	20	121		12 kuu Euribor +1.95%	EUR	31.05.2023	
Laen emaettevõtjalt (1)	1 698		1 698		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2023	
Laen emaettevõtjalt (2)	236		236		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2023	
Pikaajalised laenud kokku	2 075	20	2 055					
Laenukohustised kokku	2 243	188	2 055					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (1)	56	56			4%	EUR	2021	
Laen teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt (2)	112	112			4%, 0%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	168	168						27
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB pank	161	20	141		12 kuu Euribor +1.95%	EUR	31.05.2023	
Laen emaettevõtjalt (1)	1 698		1 698		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2022	
Laen emaettevõtjalt (2)	237		237		0%	EUR	Mitte varem, kui 01.01.2022	
Pikaajalised laenud kokku	2 096	20	2 076					
Laenukohustised kokku	2 264	188	2 076					

Antud tabelis tähendab konsolideerimisgrupp AS-i Tolaram Investments emaettevõtte konsolideerimisgruppi.

Seisuga 31.12.21 on SEB panga investeeringislaenu tagatiseks hüpoteek aadressil Roheline aas 22, Tallinn asuvatele korteriomanditele summas 320 tuh. EUR.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	132	132	15
Võlad töövõtjatele	41	41	
Maksuvõlad	34	34	6
Saadud ettemaksed	10	10	
Muud saadud ettemaksed	10	10	
Intressivõlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	64	64	27
Kokku võlad ja ettemaksed	281	281	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57	57	15
Võlad töövõtjatele	33	33	
Maksuvõlad	26	26	6
Saadud ettemaksed	10	10	
Tulevaste perioodide tulud	1	1	
Muud saadud ettemaksed	9	9	
Intressivõlad teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele	58	58	27
Kokku võlad ja ettemaksed	184	184	

Lisa 15 Võlad tarnijatele

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad tarnijatele	125	50	
Võlad emaattevõtjale	7	7	27
Kokku võlad tarnijatele	132	57	14

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 341	5 194
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 585	1 299
Kokku tingimuslikud kohustised	7 926	6 493

Konsolideerimisgrupil ei ole 31. detsembri 2021 ja 31. detsembri 2020 seisuga muid kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

Aruandeperioodile ning sellele eelnenud majandusaastal ei ole aktsionärid dividende välja kuulutanud ja välja maksnud.

Lisa 17 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	6 199	6 199
Aktsiate arv (tk)	6 199 000	6 199 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	839	604
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	839	604
Kokku müügitulu	839	604
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitus	567	377
Võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük	217	162
Muud teenused	55	65
Kokku müügitulu	839	604

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 030	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	17	262
Muud	0	2
Kokku muud äritulud	1 047	266

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	426	317
Energia	126	37
Jooksva remondi kulud	4	4
Muud	0	1
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	556	359

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Energia	10	8
Mitmesugused bürookulud	10	8
Lähetuskulud	0	2
Juriidilised kulud ja notaritasud	2	15
Panga teenuste ja -lepingute tasu	2	4
Esinduskulud, erisoodustused, erisoodustumaksud, tulumaks	7	6
Vara kindlustusmaksed	12	15
Riigilõivukulud	1	1
Audiiteerimiskulud	5	3
Projektijuhtimise, konsultatsioonide ja uuringute kulud	7	2
Transpordikulud	20	20
Hooldus-, valve ja remondikulud	6	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	82	104

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	190	185
Sotsiaalmaksud	61	57
Kokku tööjõukulud	251	242
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	3

Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 044
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	174
Kahjum valuutakursi muutustest	1	0
Kohalikud ja riiklikud maksud	10	15
Realiseerimata projektide kulud	4	0
Kokku muud ärikulud	15	2 233

2020.a. kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist summas 2 044 tuh. Eurot sisaldab Manufaktuuri tn. 5 ja 7, Tallinn kinnistute võõrandamisest tulenevat mitterahalist kahjumit. Võõrandamise eesmärgiks on koostöös partneriga Hepsor OÜ sidusettevõtete kaudu neid kinnistuid arendada ning hiljem realiseerida turul.

Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-6	-1
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil	-6	-1
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-6	-1

Lisa 25 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	8	6
Kokku intressikulud	8	6

Lisa 26 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	482	358
Kokku intressitulud	482	358

Lisa 27 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Tolaram Capital Pte. Ltd.
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Singapur
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Tolaram Group Inc.
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Briti Neitsisaared

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	5	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	184	177	
Kokku nõuded ja ettemaksed	189	177	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168	168	13
Kokku laenukohustised	168	168	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	7	7	15
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64	58	13
Kokku võlad ja ettemaksed	71	65	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	4 835	4 355	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 835	4 355	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 934	1 935	
Kokku laenukohustised	1 934	1 935	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad		4 000	4 000	480	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131		131	2	
Kokku antud laenud	131	4 000	4 131	482	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 000	4 000	355	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131	131	2	
Kokku antud laenud	4 131	4 131	357	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 936	1	1 935		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168		168	5	
Kokku laenukohustised	2 104	1	2 103	5	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 935	1	1 934		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	168		168	5	
Kokku laenukohustised	2 103	1	2 102	5	

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	1		
Sidusettevõtjad	9		4 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30	28	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51	59	
Kokku müüdnud	91	87	4 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	64	59

Alates 2020. aastast kaupade ja teenuste ostud ja müügid ei sisalda enam finantstulusid ja -kulusid.

Saadud/antud laenud ja saadud/antud laenude tagasimaksed sisaldavad ka tasaarveldusi ja valuutukursi muutusest tingitud saldode muutusi.

Põhivara ostud ja müügid sisaldavad ka tehinguid kinnisvarainvesteeringutega ning hõlmavad endas ka mitterahalisi tasaarveldusi.

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	660	880
Nõuded ja ettemaksed	323	217
Varud	2	7
Kokku käibevarad	985	1 104
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 545	7 545
Nõuded ja ettemaksed	12 012	11 885
Kinnisvarainvesteeringud	2 434	2 080
Materiaalsed põhivarad	14	5
Kokku põhivarad	22 005	21 515
Kokku varad	22 990	22 619
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	188	188
Võlad ja ettemaksed	175	125
Kokku lühiajalised kohustised	363	313
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	357	377
Kokku pikaajalised kohustised	357	377
Kokku kohustised	720	690
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	6 199	6 199
Kohustuslik reservkapital	620	620
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 110	15 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341	50
Kokku omakapital	22 270	21 929
Kokku kohustised ja omakapital	22 990	22 619

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	513	376
Muud äritulud	285	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-336	-226
Mitmesugused tegevuskulud	-26	-27
Tööjõukulud	-109	-95
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-2
Muud ärikulud	-9	-17
Kokku ärikasum (-kahjum)	318	23
Intressitulud	31	33
Intressikulud	-8	-6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	341	50
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341	50

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	318	23
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	2
Muud korrigeerimised	-284	10
Kokku korrigeerimised	-284	12
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-104	38
Varude muutus	5	-2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	45	2
Kokku rahavood äritegevusest	-20	73
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-69	0
Antud laenud	-98	-617
Antud laenude tagasimaksed	0	1 028
Laekunud intressid	0	35
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-177	446
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-20	-1 075
Makstud intressid	-3	-11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23	-1 086
Kokku rahavood	-220	-567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	880	1 447
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-220	-567
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	660	880

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	6 199	620	15 060	21 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)			50	50
31.12.2020	6 199	620	15 110	21 929
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-8 617	-8 617
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	6 199	620	6 493	13 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)			341	341
31.12.2021	6 199	620	15 451	22 270
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			-7 525	-7 525
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	6 199	620	7 926	14 745

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on maksimaalne kasumi summa, mida on võimalik aktsionäridele dividendina jaotada Eesti Äriseadustiku kohaselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2022

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTORIA ORLOVA	Juhatuse liige	31.03.2022
TARVO TEDER	Juhatuse liige	31.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Tolaram Investments aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Tolaram Investments ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia Osühing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

31.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Tolaram Investments (registrikood: 10014351) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	31.03.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 493
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 433
Kokku	7 926
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 926
Kokku	7 926

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	513000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6129202
Faks	+372 6603500
E-posti aadress	tarvo@tolaram.ee