

TOLARAM INVESTEERINGUTE AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2011 – 31.12.2011

Aadress:

Kopli 35

Tallinn, 10412

Eesti Vabariik

10014351

Registrikood:

Telefon:

+372 6129 202

Fax:

+372 6603 500

E-post:

info@tolaram.ee

TOLARAM INVESTEERINGUTE AS
KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
LISA 1. Arvestuspõhimõtted.....	11
LISA 2. Nõuded ostjate vastu.....	17
LISA 3. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	17
LISA 4. Maksude võlad ja -ettemaksed	18
LISA 5. Konsolideerimisgrupp	18
LISA 6. Sidusettevõtete aktsiad ja osad.....	19
LISA 7. Kinnisvarainvesteeringud	20
LISA 8. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	21
LISA 9. Laenude tagatised ja panditud varad	22
LISA 10. Aktsiakapital.....	22
LISA 11. Laenukohustused	23
LISA 12. Müügitulu.....	24
LISA 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
LISA 14. Mitmesugused tegevuskulud.....	25
LISA 15. Muud äritulud	25
LISA 16. Palgakulud.....	25
LISA 17. Muud ärikulud.....	26
LISA 18. Finantstulud ja (kulud).....	26
LISA 19. Kasutusrent.....	26
LISA 20. Tingimuslikud kohustused.....	27
LISA 21. Tehingud seotud osapooltega	27
LISA 22. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	29

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

 Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

 Majandusaasta aruande allkirjad

 Audiitori järeldusotsus

2011. aastal tegeles emaettevõtja - Tolaram Investeeringute AS oma tavapärase äritegevusega, st. erinevate kinnisvaraprojektide arendamise ning haldamisega.

Tolaram Investeeringute AS tegeles paraleelselt ka turuanalüüsiga, eesmärgiga välja selgitada uute investeeringute mahtu ning valdkondi.

Analüüs teostati ka olemasolevate varade kohta, saamaks selgusele nende tuleviku kasumlikkuse ning vajalikkuse kohta.

Võttes arvesse 2011. aastal omandatud 40% TH Investeeringute AS-i aktsiatest, kuuluvad Tolaram Investeeringute AS-ga sama konsolideerimisgruppi järgmised ettevõtted: TH Investeeringute AS (100% aktsiatest), Pagari 1 OÜ (100% aktsiatest) ning Pagari Residence OÜ (100% aktsiatest).

Samuti omab Tolaram Investeeringute AS 21,34% aktsiatest sidusettevõttes – Phoenix Land AS.

Tulemused

2011. aastal oli Tolaram Investeeringute AS-i müügi konsolideeritud brutokäive oli 380 tuhat eurot (2010 aastal: 384 tuhat eurot). Renditulu moodustas 66,3% (2010 aastal: 66,4%) ning toodang ja teenused 33,7% kogutulust (2010 aastal: 33,6%). 2011.a. Tolaram Investeeringute AS-i konsolideeritud puhaskasum moodustas 429 tuhat eurot (2010 aastal: kahjum 429 tuhat eurot), mis tekkis ühtlasi tänu finantstuludele summas 452 tuhat eurot (2010 aastal 448 tuhat eurot).

Olulised finantsnäitajad

	2011	2010
Tulude suurendamine (vähenemine) (%)	-1	-3
Puhaskasumi määr (%)	113	120
Likviidsussuhe (korda)	5	7
ROA (%)	2	2
ROE (%)	3	3

Kasutatud valemid:

- ☐ Äritulu kasv (%) = $(2011.a. \text{ äritulu} - 2010.a. \text{ äritulu}) / 2010.a. \text{ äritulu} * 100$
- ☐ Puhaskasumi määr (%) = $\text{netokasum} / \text{äritulu} * 100$
- ☐ Likviidsussuhe (korda) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ☐ ROA (%) = $\text{netokasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ☐ ROE (%) = $\text{netokasum} / \text{omakapital aasta alguses kokku} * 100$

Töötajad

Kontserni keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat. 2011. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud 68 tuh. eurot. Juhatuse ja nõukogu liikmetele eraldi liikmekohustuste täitmise eest tasusid ei makstud.

Järgmise aasta põhieesmärgid (emaettevõtte – Tolaram Investeeringute AS)

Tolaram Investeeringute AS planeerib tegeleda 2012.a peamiselt oma varade haldamisega. Samuti on kavas realiseerida ettevõtte omandis olevad mittekasumlikud ning perspektiivitud varad, mis selgusid teostatud analüüsi tulemusena

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid ja laienemisplaanid (tütarettevõtte – TH Investeeringute AS)

TH Investeeringute AS-i netomüük 2011. aastal oli 380,3 tuhat Euro. Renditulu moodustas 66% ning teenused 34% kogutulust. 2011. aastal oli TH Investeeringute AS-i netokasum 111,9 tuhat Euro.

Aastal 2012 on TH Investeeringute AS-l plaanis tegeleda olemasolevate rendipindade ning rendisuhete hoidmise ja arendamisega. Ettevõttel on kõik rentnikud kauaaegsed ning välja on renditud kõik potentsiaalsed pinnad. Kavas on hoida ning arendada neid suhteid.

Ettevõtte tegeles aktiivselt hoone all asuva avatud parkla kinniehitamise projektiga, mis annaks juurde ca. 1300 m² väljaüüritavat pinda. Vastavalt 2010. aastal väliastatud projekteerimistingimustele Tallinna Linnaplaneerimisamet poolt, on endiselt kavas see projekt ellu viia ning 2012. aastal plaan ka realiseerida

Tulemused ja järgmise aasta põhieesmärgid (tütarettevõtted: Pagari 1 OÜ ja Pagari Residence OÜ)

2011. aastal tegeles Pagari 1 OÜ oma kinnisvarainvesteeringu (hoone aadressil Pagari tn. 1) haldamise ja rekonstrueerimistöödeks ettevalmistusega.

Kogu investeeringu paremaks realiseerimiseks otsustati kinnistu jagada, mille tulemusena müüs Pagari 1 OÜ 85% kinnistu mõttelisest osast teisele grupi ettevõttele Pagari Residence OÜ. Nimetatud tehingu tulemusena jäi Pagari 1 OÜ bilanssi hoone keldrikorrus, seda sinna planeeritavate kommertspindadega, mida tulevikus on plaanis hakata välja rentima või siis realiseerida sobiva hinna korral. Pagari Residence OÜ omandisse tuli Pagari 1 hoone 1 – 5 korrus, kuhu on plaanis rajada korterid.

2011. aastal saadi ehitusluba hoone renoveerimiseks, ning aasta teasel poolel kuulutati välja ehituskonkurss rekonstrueerimistööde peatöövõtja leidmiseks. Konkurss kestis 5 kuud, ning 2011 aasta detsembris selgus ka võitja, kelleks sai AS Oma Ehitaja. Ehituse finantseerimiseks on sõlmitud pangalaenu leping Nordea pangaga.

2012. aastal on plaanis tegeleda hoone rekonstrueerimistöödega, mis peaksid lõpule jõudma 2013 aasta kevadel.

Vishal Tulsian

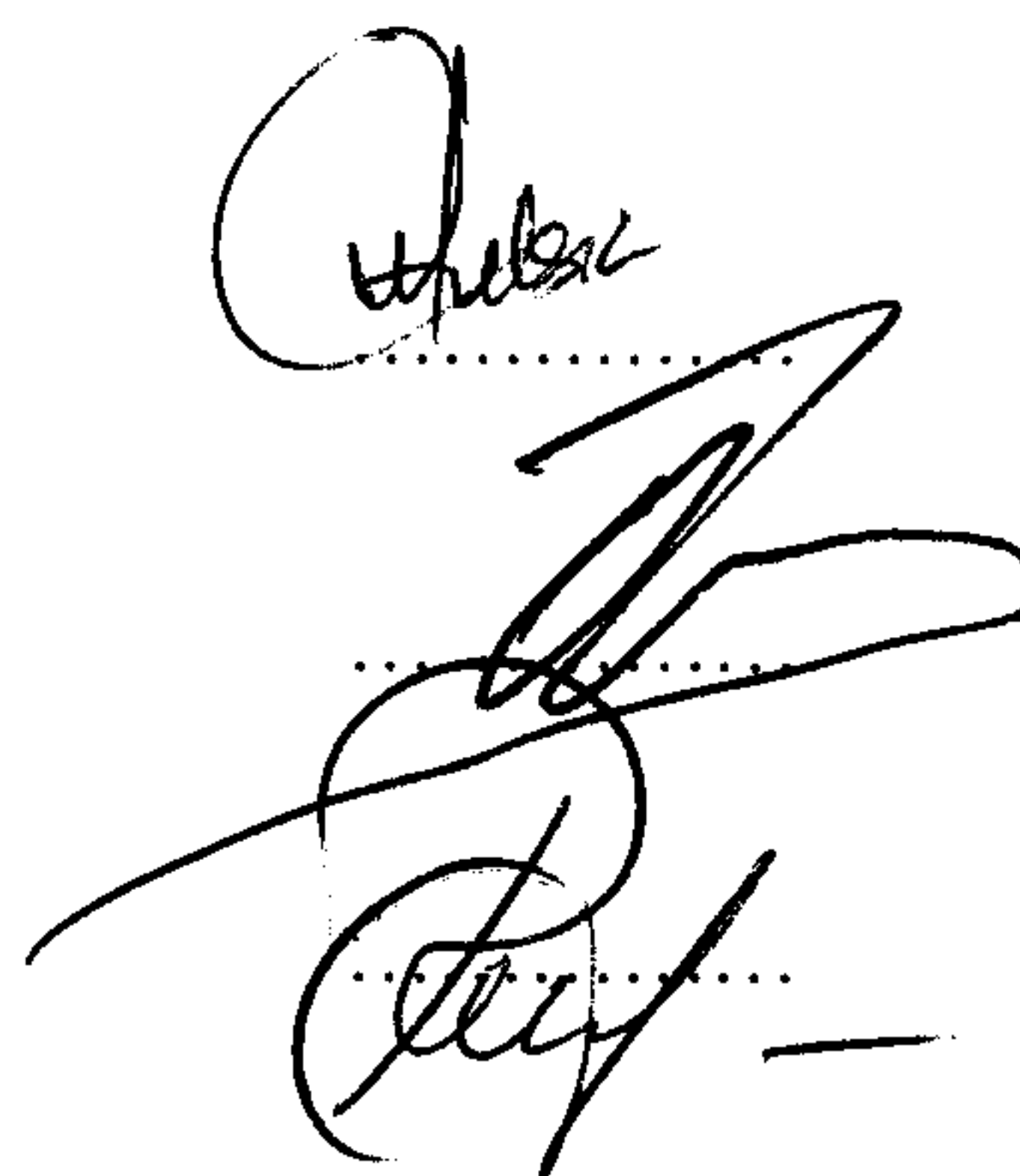
juhatuse liige

Tarvo Teder

juhatuse liige

Viktoria Petrosjan

juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud konsolideerimisgrupi 2011.a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontsern ja emaettevõte on jätkuvalt tegutsevad.

Vishal Tulsian

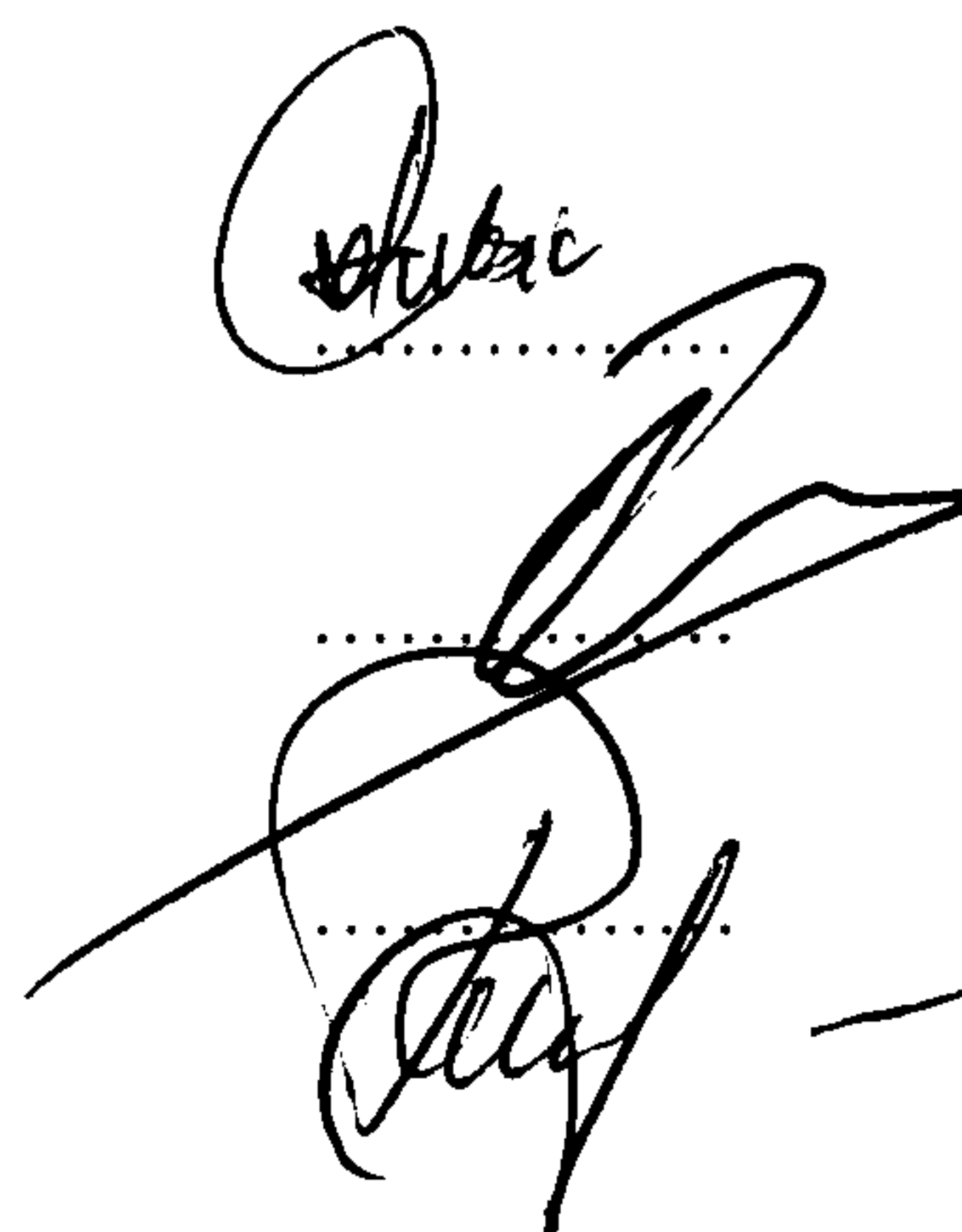
juhatuse liige

Tarvo Teder

juhatuse liige

Viktorija Petrosjan

juhatuse liige



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date24.05.2012.....

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

*Bilanss***AKTIVA**

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev		31.dets.11	31.dets.10
	<i>Lisa</i>	EUR '000	EUR '000
Raha ja pangakontod		85	2
Nõuded ostjate vastu	2	150	84
Muud nõuded			
- Nõuded töötajate vastu		0	6
- Intressinõuded		14	1 803
- Muud nõuded ja ettemaksed	3	7	19
Varud			
- Kaup müügiks		7	7
- Kinnisvara renoveerimisel müügiks		2 854	0
- Valmis kinnisvara müügiks		11	11
Käibevara kokku		3 128	1 932
- Sidusettevõtete aktsiad või osad	6	971	1 217
- Pikaajalised nõuded	3	12 655	10 643
- Ettemaksed tütarfirma aktsiate eest		0	703
- Kinnisvarainvesteeringud	7	3 663	6 277
- Materiaalne põhivara	8	6	10
- Immateriaalne põhivara	8	8	0
Põhivara kokku		17 303	18 850
Aktiva kokku		20 431	20 782

.....
 Juhatusel liige
 Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature *PK*
 PKF Estonia, Tallinn

*Bilanss***PASSIVA**

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev	<i>Lisa</i>	31.dets.11	31.dets.10
		EUR '000	EUR '000
Lühiajalised laenukohustused			
- Pangalaenud	11	110	106
- Kapitalirendikohustused	11	0	2
- Muud lühiajalised laenukohustused	11	56	59
Lühiajalised laenukohustused kokku		166	167
Võlad hankijatele		35	68
Üürideposiidid ja ettemaksed		354	23
Maksuvõlad	4	13	15
Viitvõlad			
- Töötasudega seotud viitvõlad		7	3
- Intressivõlad		25	21
- Moodustatud reservid		4	0
Lühiajalised kohustused kokku		604	297
Pikaajalised laenukohustused			
- Pangalaenud	11	946	1 057
- Muud pikaajalised laenukohustused	11	3 988	4 043
Pikaajalised laenukohustused kokku		4 934	5 100
Kohustused kokku		5 538	5 397
Omakapital kokku		14 893	15 385
- Vähemusosalus		0	921
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		14 893	14 464
- Aktsiakapital	10	6 199	6 199
- Kohustuslik reservkapital		551	518
- Jaotamata kasum (kahjum)		7 714	7 322
- Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		429	425
Passiiva kokku		20 431	20 782

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

Aruandlusperiood	Lisa	2011	2010
		EUR '000	EUR '000
Müügitulu	12	380	384
Muud äritulud	15	16	24
Kaubad, toore, materjal ja teenused	13	-139	-153
Mitmesugused tegevuskulud	14	-82	-19
Tööjõukulud	16	-68	0
Põhivara kulum	7,8	-84	-91
Muud ärikulud	17	-18	-31
Ärikasum (kahjum)		5	114
Finantstulud ja (kulud)	18	452	448
Negatiivne firmaväärtus	5	218	0
Finantstulud ja (kulud) kapitaliosaluse meetodil	6	-246	-101
Puhaskasum (kahjum)		429	461
S. h. Vähemusosalus			36
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv		429	425

.....
Juhatuses liige
Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Altkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev	31.dets.11 EUR '000	31.dets.10 EUR '000
<u>Rahavood äritegevusest</u>		
Ärikasum (kahjum)	5	114
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (+)	85	91
Müüdud põhivara kasum (-) / kahjum (+)	-6	0
Nõuete suurenemine (-) vähenemine (+)	-32	-604
Varude suurenemine (-) vähenemine (+)	-172	0
Kohustuste suurenemine (+) vähenemine (-)	220	412
<i>Kokku rahavood äritegevusest</i>	100	13
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus/parendamine (-)	-8	-3
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük (+)	7	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus/parendamine (-)	-151	-3 015
Antud laenud (-)	-87	-44
Antud laenude tagasimaksed (+)	123	2
<i>Kokku rahavood investeerimistegevusest</i>	-116	-3 060
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>		
Saadud pangalaenude tagasimaksed (-)	-108	-140
Muud saadud laenud (+)	314	3 259
Muude laenude tagasimaksed (-)	-50	-6
Makstud intressid (-)	-57	-60
<i>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</i>	99	3 053
<i>Rahavood kokku</i>	83	6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	83	6
Valuutakursside muutused (+/-)	0	-4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85	2

.....
 Juhatusel liige
 Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Altkiri/signature PKF

PKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

EUR '000	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo seisuga 31.12. 2009	6 199	518	7 322	14 039	885	14 924
2009. aasta puhaskasum			425	425	36	461
Saldo seisuga 31.12.2010	6 199	518	7 747	14 464	921	15 385
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		33	-33	0		0
2011. aasta puhaskasum			429	429		429
Mittekontrollitava osaluse ost					-921	-921
Saldo seisuga 31.12.2011	6 199	551	8 143	14 893	0	14 893

Täpsem info omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Alljärgnevalt on toodud käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise aluseks olevad peamised arvestuspõhimõtted.

LISA 1. Arvestuspõhimõtted**KOOSTAMISE ALUS**

Tolaram Investeeringute AS-i (äriühing) raamatupidamise aastaaruanne ning äriühingu ja selle tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale.

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

Tolaram Investeeringute AS 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.

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

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Tolaram Investeeringute AS arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni / 1 euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

KONTSERNI ARVESTUS

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 tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Tolaram Investeeringute AS (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjad: TH Investeeringute AS, Pagari 1 OÜ ja Pagari Residence OÜ.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

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

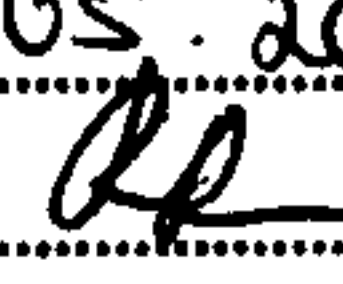
Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

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.

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 investeeringu 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 investeeringu summat kontsernile kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid, lähtudes kontserni osalusest sidusettevõttes.

VÄHEMUSOSALUS

Kasumiaruandes kajastatud vähemusosalus näitab aruandeaasta puhaskasumi seda osa, mis kuulub tütarettevõtjate kontsernivälistele aktsionäridele. Bilansis kajastatud vähemusosalus kajastab omakapitali seda osa, mis kuulub tütarettevõtjate kontsernivälistele aktsionäridele.

VÄLISVALUUTA

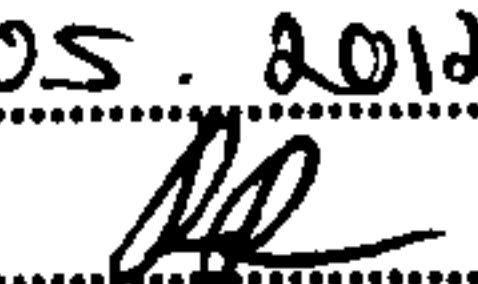
Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale eurot. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse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

FINANTSINSTRUMENDID

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Altkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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

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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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.

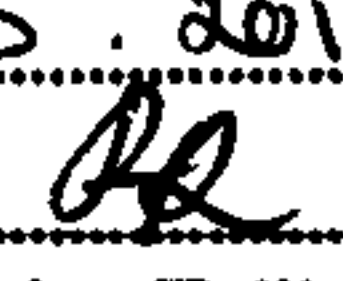
Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Alk kirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Alkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2%-3% aastas. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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.

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 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 akumuleeritud 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 raamatupidamislik 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.

Kulumit arvutatakse lineaarsel meetodil, et kanda iga vara maksumus kuludesse selle oodatava kasuliku kasutusea jooksul alljärgnevalt:

Sisseseade ja masinad	5 aastat
Seadmed ja mootorsõidukid	5 aastat

IMMATERIAALNE PÕHIVARA

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

RENDIMAKSED

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

FINANTSKOHUSTUSED

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse 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.

ETTEVÕTTE TULUMAKS

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata ettevõtete iga-aastast kasumit. Seetõttu ei ole ajutisi erinevusi maksualustes ning varade ja kohustuste jääkväärtustes ega teki edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustusi. Puhaskasumi maksustamise asemel kuulub jaotamata kasumi jagamisel tasumisele tulumaks, mille määr on 21/79 väljamakstud netodividendidelt. Dividendidelt tasumisele kuuluvat ettevõtte tulumaksu arvestatakse kuluna sellel perioodil, millal dividendide maksmine otsustatakse, sõltumata dividendide tegelikust väljamaksmise kuupäevast või perioodist, mille eest dividendide makstakse.

TULU KAJASTAMINE

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, müüdud 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 suurust saab usaldusväärselt mõõta. Intressitulu kajastatakse, arvestades tegelikku intressimäära, välja arvatud juhul, kui intressi saamine ei ole kindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Rahavoogude aruanne kajastab rahavoogusid, mis jagunevad rahavoogudeks põhitegevusest, investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest. Rahavoogude aruande mõistes koosnevad raha ja raha ekvivalendid kassas olevast sularahast ja nõudmiseni hoiustest pankades.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Vastavalt Eesti äriseadustikule kantakse jooksva aastal vähemalt viis protsenti eelneva aasta kasumist reservkapitali, kuni selle ajani, mil reservi kogusumma moodustab 10% aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või aktsiakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Allkiri/signature 
PKF Estonia, Tallinn

ARVESTUSPÕHIMÕTTED**BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED**

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

SEOTUD OSAPOOLED

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 ärilistele 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.

.....
Juhatuses liige
Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature PR

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 2. Nõuded ostjate vastu**

	31.dets.11	31.dets.10
	EUR '000	EUR '000
Nõuded ostjate vastu	152	86
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2	-2
Kokku nõuded ostjate vastu	150	84

LISA 3. Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	31.dets.11	31.dets.10
	EUR '000	EUR '000
Muud lühiajalised nõuded		
Sidusettevõtjad	0	5
Kontserni emaettevõtjaga seotud osapooled	5	7
Maksude ettemaksed (lisa 4)	0	6
Ettemaksed teenuste eest	2	1
Kokku muud lühiajalised nõuded kokku	7	19

Muud pikaajalised nõuded

Kontserni emaettevõtja	0	95
Sidusettevõtjad	13 002	10 107
Juhatus või nõukogu liikmetega seotud ettevõtjad	131	131
Kontserni emaettevõtjaga seotud osapooled	331	562
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-809	-252
Muud pikaajalised nõuded (lisa 21)	12 655	10 643

Antud laenude alusvaluutaks on Euro.

.....
 Juhatuses liige
 Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 4. Maksude võlad ja -ettemaksed

Maksuliik	31.12.2011		31.12.2010	
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
	Ettemaks (lisa 3)	Maksuvõlg	Ettemaks (lisa 3)	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5	6	11
Füüsilise isiku tulumaks	0	2	0	1
Sotsiaalmaks	0	4	0	1
Ettevõtte tulumaks	0	1	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	0
Maamaks	0	0	0	0
Muud maksud ja maksuintressid	0	0	0	2
Kokku maksude võlada ja -ettemaksed	0	13	6	15

LISA 5. Konsolideerimisgrupp

Konsolideerimisgrupi moodustab AS Tolaram Investeeringute ja tema tütarettevõtjad: TH Investeeringute AS, Pagari 1 OÜ ja Pagari Residence OÜ.

Informatsioon tütarfirmade kohta on järgmine:

	Osalus ja hääleõigus		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2011	31.12.2010		
TH Investeeringute AS	100%	60%	Tallinn, Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Pagari 1 OÜ	100%	100%	Tallinn, Eesti	Kinnisvaratehingud ja -arendus, kinnisvara haldamine ning hooldamine
Pagari Residence OÜ	100%	100%	Tallinn, Eesti	Muu kinnisvara haldus ja haldusega seotud tegevused

Tütarettevõttes TH Investeeringute AS täiendava osaluse omandamine.

2011. aastal soetati mittekontrollivalt aktsionärlt 40%-line täiendav osalus TH Investeeringute AS aktsiakapitalis. Selle soetuse tulemusena muutus TH Investeeringute AS 100%-liseks tütarfirmaks.

2011. a. soetatud osalus 40%

Soetatud mittekontrolliva osaluse bilansiline väärtus 921

Soetusmaksumus 703

Negatiivne firmaväärtus -218

Juhatusel liige
Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 6. Sidusettevõtete aktsiad ja osad**

Tolaram Investeeringute AS-I sidusettevõte on Phoenix Land AS.

Informatsioon sidusettevõtte kohta on järgmine:

EUR '000

Osalus seisuga 31.12.2010	21%
Osalus seisuga 31.12.2011	21%
Asukoht	Tallinn, Eesti
Tegevusala	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
Bilansiline maksumus 31.12.2009	1 318
Kapitaliosaluse kasum/ -kahjum	-101
Bilansiline maksumus 31.12.2010	1 217
Kapitaliosaluse kasum/ -kahjum	-246
Bilansiline maksumus 31.12.2011	971
Osalus sidusettevõtte omakapitalis 31.12.2011	971

.....
Juhatuses liige
Tarvo Teder

Alk kirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 7. Kinnisvarainvesteeringud**

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	380	378
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-146	-153

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2009	EUR '000
Soetusmaksumus	4 266
Akumuleeritud kulum	-946
Jääkmaksumus	3 320
 2010. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused	3 038
Aruandeaastal arvestatud kulum	-81
 Saldo 31.12.2010	
Soetusmaksumus	7 304
Akumuleeritud kulum	-1 027
Jääkmaksumus	6 277
 2011. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused	151
Aruandeaastal arvestatud kulum	-81
Reklassifitseerimine varudeks	-2 684
 Saldo 31.12.2011	
Soetusmaksumus	4 771
Akumuleeritud kulum	-1 108
Jääkmaksumus	3 663

.....
 Juhatusel liige
 Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature 
 PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD*LISA 8. Materiaalne ja immateriaalne põhivara*MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Saldo 31.12.2009			
Soetusmaksumus	30	120	150
Akumuleeritud kulum	-30	-104	-134
Jääkmaksumus	0	16	16
2010. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused	3		3
Arvestatud kulum		-9	-9
Saldo 31.12.2010			
Soetusmaksumus	33	120	153
Akumuleeritud kulum	-30	-113	-143
Jääkmaksumus	3	7	10
2011. a toimunud muutused			
Arvestatud kulum	-1	-2	-3
Müüdud põhivara soetusmaksumuses		-34	-34
Müüdud põhivara akumuleeritud kulum		33	33
Saldo 31.12.2011			
Soetusmaksumus	33	86	119
Akumuleeritud kulum	-31	-82	-113
Jääkmaksumus	2	4	6

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 8. Materiaalne ja immateriaalne põhivara (jätkub)****IMMATERIAALNE PÕHIVARA**

	EUR '000
Saldo 31.12.2009	
Soetusmaksumus	4
Akumuleeritud kulum	-4
Jääkmaksumus	0
Saldo 31.12.2010	
Soetusmaksumus	4
Akumuleeritud kulum	-4
Jääkmaksumus	0
2011. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused	8
Saldo 31.12.2011	
Soetusmaksumus	12
Akumuleeritud kulum	-4
Jääkmaksumus	8

LISA 9. Laenude tagatised ja panditud varad

Swedbank-i kasuks on seatud hüpoteek ehitisele asukohaga Paldiski mnt. 96, Tallinn, Eesti summas 3,3 miljonit euro. Seisuga 31. detsember 2011 on ehitise jääkväärtus 3,2 miljonit eurot.

LISA 10. Aktsiakapital

Lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud Äriseadustiku muudatustest, on AS Tolaram Inmvesteeringute kohustus väljendada aktsiakapitali ja aktsiate nimiväärtust kroonide asemel eurodes. Võimaldamaks viia läbi AS Tolaram Inmvesteeringute aktsiakapitali ja aktsiate nimiväärtuse kroonidest eurodesse ümberarvestamise, otsustasid aktsionärid muuta ettevõtte põhikirja selliselt, et aktsiakapital ja aktsiate nimiväärtus oleks põhikirjas väljendatud eurodes.

2011. aastal viidi läbi AS Tolaram Inmvesteeringute aktsiakapitali ümberarvestamine 97 000 tuh. kroonilt 6 199 tuh. euroks. Samaaegselt muudeti aktsia senine nimiväärtus 100 krooni 1 euroks. Seisuga 31. detsember 2011 ja 2010 on ainuaktsionär Asean Interests Ltd.

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital (tuhandetes eurodes)	6 199	6 199
Aktsiate arv (tk)	6 199 000	970 000
Aktsiate nimiväärtus	EUR 1	EEK 100

Juhatuselüge
Tarvo Teder

Alk kirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Alkiri/signature PKF

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 11. Laenukohustused

EUR '000	Saldo 31.12.2010	Tagasi maksta		Intressi- määr	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Laenud krediitiasutustelt					
<i>Swedbank laen</i>	1 056	110	946	6 k.Euribor+3,5%	EUR
Kokku	1 056	110	946		
Laenud seotud osapooltelt					
<i>sh laen 1</i>	3 488	0	3 488	0%	EUR
<i>laen 2</i>	500	0	500	0%	EUR
<i>laen 3 üleviidud laenu 1 alla</i>					
<i>laen 4</i>	56	56	0	6%	EUR
<i>laen 5 tasaaveldatud nõega</i>					
<i>laen 6 tasaaveldatud nõega</i>					
<i>laen 7 makstud</i>					
Kokku (lisa 21)	4 044	56	3 988		
Kapitalirendi- kohustused					
<i>Swedbank kapitalirent makstud</i>					
Kokku kapitalirendid					
Kokku laenukohustused	4 044	56	3 988		

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Teder

Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 11. Laenukohustused (jätkub)

EUR '000	Saldo 31.12.2010	Tagasi maksta		Intressi- määr	Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Laenud krediitiasutustelt					
Swedbank laen	1 163	106	1 057	6 k.Euribor +3,5%	EUR
Kokku	1 163	106	1 057		
Laenud seotud osapooltelt					
sh laen 1	435	0	435	0%	EUR
laen 2	500	0	500	0%	EUR
laen 3	3 034	0	3 034	0%	EUR
laen 4	56	56	0	6%	EEK
laen 5	3	3	0	3%	EEK
laen 6	18	0	18	0%	EUR
laen 7	56	0	56	0%	USD
Kokku (lisa 21)	4 102	59	4 043		
Kapitalirendi- kohustused					
Swedbank kapitalirent	2	2	0	5,3%	EUR
Kokku kapitalirendid	2	2	0		
Kokku laenukohustused	5 267	167	5 100		

LISA 12. Müügitulu

	2011 EUR '000	2010 EUR '000
Enda kinnisvara üürileandmine	252	249
Enda kinnisvara käitus	128	129
Muu vara üürileandmine	0	6
Kokku müügitulu	380	384

Renditulu on teenitud kinnisvara rendist. Lepinguid lõpetatakse etteteatamisel 3 – 12 kuud.

.....
Juhatusel liige
Tarvo Teder

Alkijastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 13. Kaubad, toore, materjal ja teenused**

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	126	124
Jooksva remondi kulud	13	29
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	139	153

LISA 14. Mitmesugused tegevuskulud

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Mitmesugused bürookulud	1	1
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõetest	1	0
Lähetuskulud	3	0
Auditeerimis-, notari ja õigusabikulud	15	5
Pangateenuste kulud	2	2
Vara kindlustuskulud	5	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	6
Müügi komisjonitasud	13	0
Reklaami- ja marketingukulud	22	0
Esinduskulud	6	0
Muud kulud	14	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	82	19

LISA 15. Muud äritulud

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Saadud viivised	3	3
Kasum vara müügist	6	0
Saadud kahjuhüvitised	7	19
Muu äritulu	0	2
Kokku muud äritulud	16	24

LISA 16. Palgakulud

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Palgakulud	50	0
Sotsiaalmaksud	18	0
Kokku palgakulud	68	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	0

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Teder

Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 17. Muud ärikulud**

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Tasutud trahvid ja viivised	2	12
Kahjum nõuete loobumisest	7	17
Ettevõtte tulumaks	3	1
Kohalikud maksud	1	0
Muud	5	1
Kokku muud ärikulud	18	31

LISA 18. Finantstulud ja (kulud)

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Intressitulud	514	515
Intressikulud	-60	-61
Kasum / (kahjum) valuutakursi muutustest	-2	-4
Muud finantstulud ja (kulud)	0	-2
Kokku finantstulud ja (kulud)	452	448

LISA 19. Kasutusrent**Konsolideerimisgrupp kui rendileandja**

Kontsern rendib kasutusrendilepingu tingimustel kinnisvara, mille jääkmaksumus seisuga 31.12.2011 on 3 169 tuh. eurot (31.12.2010: 3 240 tuh. eurot)

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Renditulu kasutusrenditingimustel renditud varast:		
Makstud kasutusrendikulu	252	255
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest	252	248
<i>s.h. kuni 1 aasta</i>	252	248

Konsolideerimisgrupp kui rentnik

Kasutusrent, mille tingimustel rendis kontsern transpordivahendeid, lõppes seisuga 31.12.2010. 2011.aastal kasutusrendimakseid ei teinud.

	2011	2010
	EUR '000	EUR '000
Rendikulu kasutusrenditingimustel renditud varast:		
Makstud kasutusrendikulu	0	1

Juhatusel liige
Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 20. Tingimuslikud kohustused**

Äriühingul ja kontsernil ei ole 31. detsembri 2011 ja 31. detsembri 2010 seisuga muud kapitali ega lepingulisi kohustusi peale nende, mis on käesolevas aruandes märgitud.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 8 143 tuhat eurot. Seega maksimaalne netodividendide summa, mida oleks võimalik dividendina välja maksta on 6 412 tuhat eurot ning sellel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu 1 731 tuhat eurot.

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

LISA 21. Tehingud seotud osapooltega

Seisuga 31.12.2011 on kontserni ainuaktsionär on Asean Interests Ltd., mille asukohamaa on Hong Kong.

Tehingud seotud osapooltega on järmised:

EUR '000	2011		2010	
	tulud	kulud	tulud	kulud
Kontserni emaettevõtja	3	0	4	0
Sidusettevõtjad	499	11	498	28
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	176	4	193	4
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93	0	9	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	45	0	0	0
Kokku tulud ja kulud	817	15	704	32
<i>s.h. Arvestuslik intressitulu ja intressikulu</i>	<i>514</i>	<i>4</i>	<i>516</i>	<i>4</i>
<i>Tulud ja kulud tehingutest</i>	<i>303</i>	<i>11</i>	<i>188</i>	<i>12</i>
<i>Kulu laenu provisioonist</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>16</i>

.....
Juhatusel liige
Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 24.05.2012
Altkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 21 jätkub

Saldod seotud osapooltega on järmised:

EUR '000	31.12.2011		31.12.2010	
	nõuded	kohustused	nõuded	kohustused
Kontserni emaettevõtja	0	0	99	0
Sidusettevõtjad	12 470	1	12 002	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	153	4 073	239	4 071
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145	1	140	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	4	0	0	56
Kokku nõuded ja kohustused	12 772	4 075	12 480	4 127
<i>s.h. Lühiajalised nõuded ja –kohustused (lisa 11)</i>	0	56	0	59
<i>Pikaajalised nõuded ja –kohustused (lisa 3, lisa 11)</i>	12 655	3 988	10 643	4 043
<i>Intressinõuded ja -kohustused</i>	14	25	1 803	21
<i>Nõuded ja kohustused tehingutest</i>	103	6	34	4

.....
 Juhatuses liige
 Tarvo Teder

Alkijastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Alkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

LISA 22. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev	31.dets.11 EUR '000	31.dets.10 EUR '000
Raha ja pangakontod	70	0
Nõuded ostjate vastu	4	0
Muud nõuded		
- Nõuded töötajate vastu	0	6
- Intressinõuded	14	1 914
- Muud nõuded ja ettemaksed	8	5
Varud		
- Kaup müügiks	7	7
- Valmis kinnisvara müügiks	11	11
Käibevara kokku	114	1 943
- Tütarettevõtete aktsiad või osad	1 667	964
- Sidusettevõtete aktsiad või osad	2 500	2 500
- Pikaajalised nõuded	16 108	13 451
- Ettemaksed tütarfirma aktsiate eest	0	703
- Materiaalne põhivara	4	7
Põhivara kokku	20 279	17 625
Aktiva kokku	20 393	19 568

.....
 Juhatuses liige
 Tarvo Teder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Altkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Emaettevõtte konsolideerimata bilanss (jätkub)****PASSIVA**

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev	31.dets.11	31.dets.11
	EUR '000	EUR '000
Lühiajalised laenukohustused		
- Kapitalirendikohustused	0	2
- Muud lühiajalised laenukohustused	56	56
Lühiajalised laenukohustused kokku	56	58
Võlad hankijatele	9	9
Intressivõlad	19	15
Lühiajalised kohustused kokku	84	82
Pikaajalised laenukohustused	3 988	3 969
Kohustused kokku	4 072	4 051
Omakapital kokku	16 321	15 517
- Aktsiakapital	6 199	6 199
- Kohustuslik reservkapital	551	518
- Jaotamata kasum (kahjum)	8 767	8 137
- Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	804	663
Passiva kokku	20 393	19 568

.....
Juhatuse liige
Tarvo Teder

Alikirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Alikiri/signature PKF

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISADEMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

Aruandlusperiood	2011 EUR '000	2011 EUR '000
Müügitulu	0	6
Muud äritulud	6	2
Mitmesugused tegevuskulud	-5	-5
Põhivara kulum	-2	-9
Muud ärikskulud	-13	-21
Äriksasum (kahjum)	-14	-27
Finantstulud ja (kulud)	818	690
Puhaskasum (kahjum)	804	663

.....
Juhatuseliige
Tarvo Teder

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 24.05.2012

Allkiri/signature PK

PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISADEMAETTEVÖTTE KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

Raamatupidamise aastaaruande kuupäev	31.dets.11 EUR '000	31.dets.10 EUR '000
<u>Rahavood äritegevusest</u>		
Ärikasum (kahjum)	-14	-27
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus (+)	2	9
Müüdud põhivara kasum (-) / kahjum (+)	-6	0
Nõuete suurenemine (-) vähenemine (+)	-1	-682
Kohustuste suurenemine (+) vähenemine (-)	0	663
<u>Kokku rahavood äritegevusest</u>	-19	-37
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük (+)	7	0
Ettemaks tütarettevõtte aktsiate eest (-)	0	-6
Antud laenud (-)	-340	-3 124
Antud laenude tagasimaksed (+)	160	8
<u>Kokku rahavood investeerimistegevusest</u>	-173	-3 122
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>		
Saadud pangalaenude tagasimaksed (-)	-2	-6
Muud saadud laenud (+)	314	3 165
Makstud intressid (-)	-50	0
<u>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</u>	262	3 159
<u>Rahavood kokku</u>	70	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	70	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	70	0

.....
 Juhatuses liige
 Tarvo Teder

Alkijastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISADEMAETTEVÖTTE omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	6 199	518	8 137	14 854
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	663	663
Saldo 31.12.2010	6 199	518	8 800	15 517
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	33	-33	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	804	804
Saldo 31.12.2011	6 199	551	9 571	16 321

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

EUR '000	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	6 199	518	7 324	14 041
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	663	663
Osade väärtus kapitaliosaluse meetodil	-	-	-240	-240
Saldo 31.12.2010	6 199	518	7 747	14 464
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	-	33	-33	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	804	804
Osade väärtus kapitaliosaluse meetodil	-	-	-375	-375
Saldo 31.12.2011	6 199	551	8 143	14 893

.....
 Juhatuse liige
 Tarvo Feder

Altkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 24.05.2012
 Allkiri/signature PKF Estonia, Tallinn

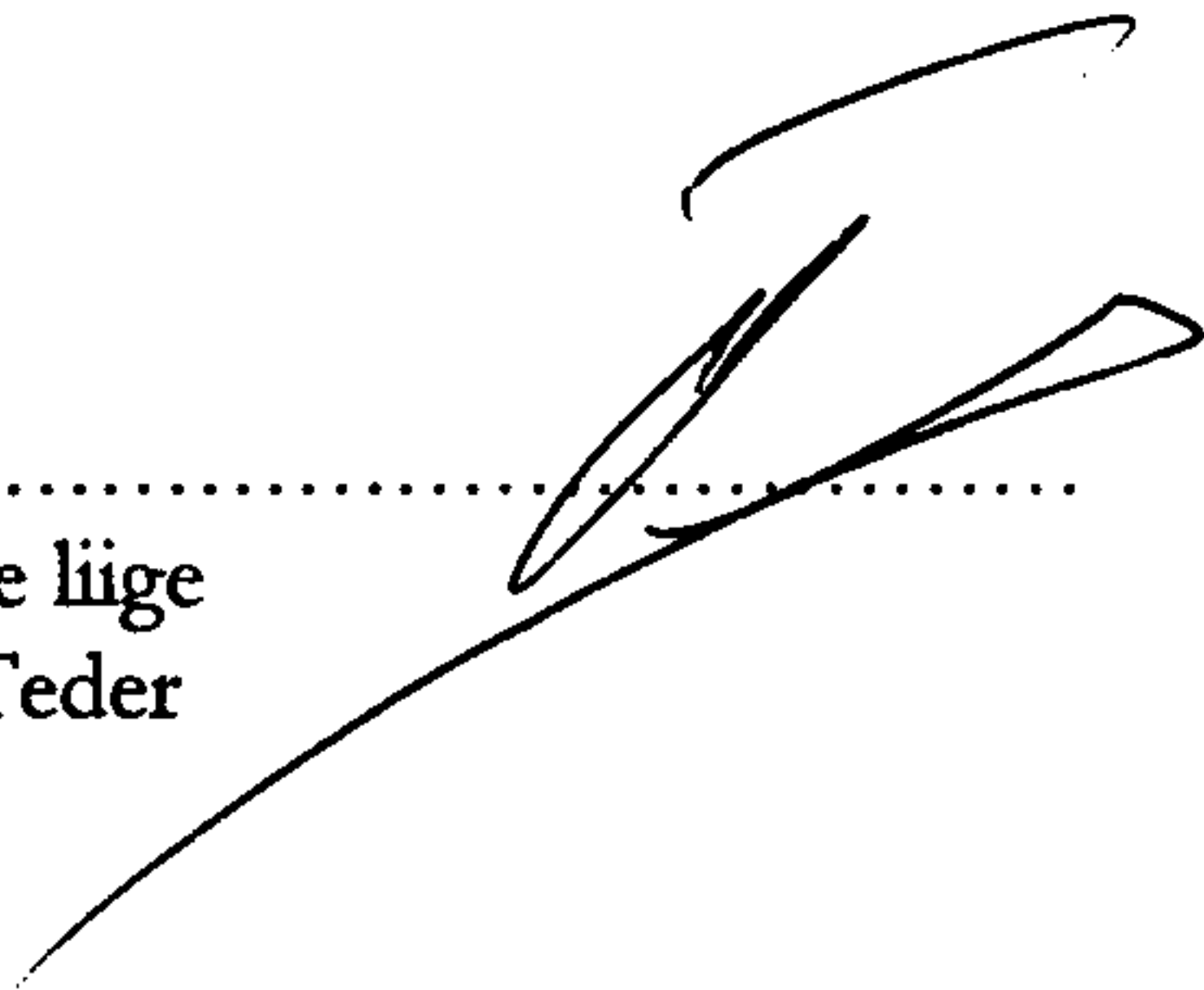
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Tolaram Investeeringute konsolideeritud puhaskasum 31.12.2011 seisuga oli 429 tuhat eurot.

AS Tolaram Investeeringute juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kirjutada 21 tuhat eurot (5% emaettevõtja konsolideerimata kasumisest) kohustuslikku reservi ning ülejäänud 408 tuhat eurot liita kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku jaotamata kasumist dividende välja mitte kuulutada.

.....
Juhatus liige
Tarvo Teder



Majandusaasta aruande allkirjad

Vishal Tulsian

juhatuse liige



Tarvo Teder

juhatuse liige



Viktorija Petrosjan

juhatuse liige



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Tolaram Investeeringute AS aktsionäridele**

Oleme auditeerinud Tolaram Investeeringute AS ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et meie tegevus vastaks eetikanõuetele ning et me planeeriksime ja teostaksime auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 24. mail 2012



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Aruande elektroonilised kinnitused

TOLARAM-INVESTEERINGUTE Aktsiaselts (registrikood: 10014351) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Viktoria Petrosjan	Juhatuse liige	05.06.2012

Sidevahendid

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