

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänav: Tornimäe 5

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10145

maakond: Harju maakond

telefon: +372 646 1181

faks: +372 631 1408

e-posti aadress: eke@eke.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus emaettevõtjalt AS EKE Invest kasutusvalduse lepingu alusel kasutusse saadud ärikeskuse ruumide haldamist ja edasirentimist erinevatele äriühingutele.

OÜ Tornimäe Ärikeskus osakapital aruandeaastal ei muutunud.

Majandusaasta müügitulu seoses üldise üüritaseme langusega kinnisvaraturul langes ja oli 1,4 miljoni krooni võrra väiksem kui eelmisel aastal - 27,3 miljonit krooni. Muud äritulud olid 263 tuhat krooni ning otsekulud 27,0 miljonit krooni. Ettevõtte tegevuskulud olid 2009. aastal 267 tuhat krooni.

Aruandeaasta lõppes 228 tuhande krooni suuruse kasumiga.

2009. aastal osalusi või aktsiaid teistes äriühingutes ei müüdud ega omandatud, samuti ei tehtud tehinguid kinnisvaraga.

Aruandeaastal toimus üks osanike koosolek.

Osaühingul nõukogu ei olnud, juhatus on üheliikmeline.

Juhatuse liiget aruandeaastal ei tasustatud, samuti ei olnud osaühingul palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust leheülgedel 4 kuni 12 toodud OÜ Tornimäe Ärikeskus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Tornimäe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	500 675	202 564	
Nõuded ja ettemaksed	7 693 429	5 363 806	2
Kokku käibevara	8 194 104	5 566 370	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 200 241	2 000 000	2
Kokku põhivara	2 200 241	2 000 000	
Kokku varad	10 394 345	7 566 370	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 542 293	4 818 927	4
Kokku lühiajalised kohustused	7 542 293	4 818 927	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 142 810	2 265 794	4
Kokku pikaajalised kohustused	2 142 810	2 265 794	
Kokku kohustused	9 685 103	7 084 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	437 649	347 276	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 593	90 373	
Kokku omakapital	709 242	481 649	
Kokku kohustused ja omakapital	10 394 345	7 566 370	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	27 269 447	31 446 538	5
Muud äritulud	263 377	298	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 042 831	-31 163 864	6
Mitmesugused tegevuskulud	-267 141	-193 660	
Muud ärikulud	-67	0	
Ärikasum (-kahjum)	222 785	89 312	
Finantstulud ja -kulud	4 808	1 061	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	227 593	90 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 593	90 373	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	222 785	89 312	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 741 623	-2 567 298	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 582 513	1 652 892	
Laekunud intressid	4 436	1 061	
Kokku rahavood äritegevusest	1 068 111	-824 033	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenu	-770 000	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-770 000		
Kokku rahavood	298 111	-824 033	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	202 564	1 026 597	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	298 111	-824 033	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	500 675	202 564	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	3 306	347 970	391 276
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	90 373	90 373
Muutused reservides	0	694	-694	0
31.12.2008	40 000	4 000	437 649	481 649
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	227 593	227 593
31.12.2009	40 000	4 000	665 242	709 242

Kokku on emiteeritud üks osa nimiväärtusega 40 000 krooni.

Osaühingu osakapitali miinimumsuuruseks on 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni.

Osa eest tasuti rahas.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks nõuete allhindluse summa hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on OÜ Tornimäe Ärikeskus osanik ja temaga samasse kontserni kuuluvad ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastamise momendiks on kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale, teenuse müügi puhul teenuse ostjale osutamise periood. Kommunaalteenuste osutamisest tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 106 744	5 090 043	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	206 774	3
Muud lühiajalised nõuded	3 000	50 000	
Ettemaksed	13 554	16 989	
Pikaajaline rendi tagatisraha nõue	2 000 000	2 000 000	
Laenunõue	770 000	0	
Intressinõue	372	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	9 893 670	7 363 806	

Seisuga 31.12.2009 on bilansis pikaajalisena näidatud rendi tagatisraha nõue 2 000 000 krooni, laenunõuetest 200 000 krooni ja intressinõuetest 241 krooni; kokku 2 200 241 krooni. Pikaajalise laenu ja intressinõude tagastamise tähtaeg on 31.12.2013.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	21 760	206 774
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 760	206 774

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 461 201	4 805 703	
Maksuvõlad	21 760	0	3
Muud võlad	0	377	
Saadud ettemaksed	59 332	12 847	
Rendi tagatisraha kohustused	2 142 810	2 265 794	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 685 103	7 084 721	

Rendi tagatisraha kohustused on bilansis näidatud pikaajalistena, muud kohustused on lühiajalised.

Lisa 5 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 269 447	31 446 538
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	27 269 447	31 446 538
Kokku müügitulu	27 269 447	31 446 538
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	21 309 592	24 659 260
Kommunaalteenuste müük	5 959 855	6 787 278
Kokku müügitulu	27 269 447	31 446 538

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 950 500	2 785 540
Energia	3 278 090	3 584 124
Elektrienergia	2 127 112	2 350 739
Soojusenergia	1 150 978	1 233 385
Üür ja rent	21 542 900	24 525 500
Vesi	271 341	268 700
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 042 831	31 163 864

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 8 Tulumaks

(kroonides)

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 on 665 242 krooni (31.12.2008: 437 649 krooni). Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 525 541 krooni (31.12.2008: 345 743 krooni). Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 139 701 krooni (31.12.2008: 91 906 krooni).

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	AS EKE Invest
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 000 000	7 260 903	2 000 000	4 581 738
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	813 311	19 800	103 204	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	2 929 481	25 092 331	0	29 661 468
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 983 815	33 000	819 578	0

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on antud lühiajalist laenu summas 570 000 krooni intressimääraga 3% aastas ning pikaajalist laenu summas 200 000 krooni intressimääraga 4% aastas. Kõik laenud on antud Eesti kroonides.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	23.03.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tornimäe Ärikeskus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12
Pärnu mnt 141, Tallinn
25.03.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Audiitor	25.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	437 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 593
Kokku	665 242
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	665 242
Kokku	665 242
Juhatus teeb ettepaneku osanike koosolekule jätta kasum jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27269447	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Liivalaia 14	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+3726461183
Faks	+3726311408
E-posti aadress	eke@eke.ee