

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänavanimi maja number: 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
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Tulumaks	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

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 ega ka eelmisel majandusaastal ei muutunud.

Majandusaasta müügitulu seoses üldise üüritaseme langusega kinnisvaraturul langes ja oli 2,8 miljoni krooni võrra väiksem kui eelmisel aastal - 24,5 miljonit krooni. Muud äritulud olid 264 tuhat krooni ning otsekulud 24,0 miljonit krooni. Ettevõtte tegevuskulud olid 2010. aastal 377 tuhat krooni.

Aruandeaasta lõppes 397 tuhande krooni suuruse kasumiga.

2010. 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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	313 194	500 675	
Nõuded ja ettemaksed	6 443 865	7 693 429	2
Varud	167 119	0	
Kokku käibevara	6 924 178	8 194 104	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 568 943	2 200 241	2
Kokku põhivara	2 568 943	2 200 241	
Kokku varad	9 493 121	10 394 345	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 745 208	7 542 293	4
Kokku lühiajalised kohustused	6 745 208	7 542 293	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 641 974	2 142 810	4
Kokku pikaajalised kohustused	1 641 974	2 142 810	
Kokku kohustused	8 387 182	9 685 103	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 242	437 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396 697	227 593	
Kokku omakapital	1 105 939	709 242	
Kokku kohustused ja omakapital	9 493 121	10 394 345	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	24 481 054	27 269 447	5
Muud äritulud	263 605	263 377	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 998 228	-27 042 831	6
Mitmesugused tegevuskulud	-376 700	-267 141	
Muud ärikulud	-1	-67	
Ärikasum (-kahjum)	369 730	222 785	
Finantstulud ja -kulud	26 967	4 808	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	396 697	227 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396 697	227 593	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	369 730	222 785
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	679 517	-1 741 623
Varude muutus	-167 119	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 301 620	2 582 513
Laekunud intressid	16 611	4 436
Makstud intressid	-2 600	0
Kokku rahavood äritegevusest	-405 481	1 068 111
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-959 000	-770 000
Antud laenude tagasimaksed	1 177 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	218 000	-770 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 800 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 800 000	0
Kokku rahavood	-187 481	298 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	500 675	202 564
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-187 481	298 111
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	313 194	500 675

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	396 697	396 697
31.12.2010	40 000	4 000	1 061 939	1 105 939

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 osutuda 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.

Varud

Varud on arvestatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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.

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

Lisainformatsioon**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Alates 01.01.2011 ühines Eesti euroalaga ning seetõttu muutub Eesti ettevõtete arvestus- ja esitusvaluuta Eesti kroonidest eurodeks. Muutusi arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatuvalt. Eesti kroonides kajastatud saldod arvestatakse ümber eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakursist 1 euro = 15,6466 Eesti krooni, mis ühtlasi on kuni eurole üleminekuni kehtinud Eesti Panga ametlik valuutakurs. Saldode ümardamisel tekkinud võimalikud vahed kajastatakse üleminekuaasta aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Osakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse võib osutada vajalikuks osakapitali suurendamine või vähendamine, et saavutada äriseadustikus kehtestatud osa täiskordsuse nõue. Osakapitali suurendamise või vähendamise korral kajastatakse tekkinud vahet kirjel Eelmiste perioodide jaotamata kasum.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 762 306	7 106 744	
Ostjatelt laekumata arved	5 762 306	7 106 744	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70 234	0	3
Muud nõuded	769 027	773 372	
Laenunõuded	552 000	770 000	
Intressinõuded	17 027	372	
Viitlaekumised	200 000	3 000	
Ettemaksed	411 241	13 554	
Pikaajaline rendi tagatisraha nõue	2 000 000	2 000 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	9 012 808	9 893 670	

Seisuga 31.12.2010 on bilansis pikaajalisena näidatud rendi tagatisraha nõue 2 000 000 krooni (31.12.2009: 2 000 000 krooni), laenunõuetest 552 000 krooni (31.12.2009: 200 000 krooni) ja intressinõuetest 16 943 krooni (31.12.2009: 241 krooni); kokku 2 568 943 krooni (31.12.2009: 2 200 241 krooni). Pikaajalise laenu ja intressinõude tagastamise tähtaeg on 31.12.2013.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	70 234	21 760
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70 234	21 760

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 741 509	7 461 201	
Maksuvõlad	0	21 760	3
Muud võlad	3 699	0	
Intressivõlad	3 699	0	
Saadud ettemaksed	0	59 332	
Rendi tagatisraha kohustused	1 641 974	2 142 810	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 387 182	9 685 103	

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

Lisa 5 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 481 054	27 269 447
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	24 481 054	27 269 447
Kokku müügitulu	24 481 054	27 269 447
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	19 308 444	21 309 592
Kommunaalteenustemüük	5 172 610	5 959 855
Kokku müügitulu	24 481 054	27 269 447

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 007 564	1 950 500
Energia	3 636 875	3 278 090
Elektrienergia	2 211 600	2 127 112
Soojusenergia	1 425 275	1 150 978
Üür ja rent	18 142 300	21 542 900
Vesi	211 489	271 341
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 998 228	27 042 831

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei olnud aruandeaastal ega ka 2009. aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 8 Tulumaks

(kroonides)

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2010 on 1 061 939 krooni (31.12.2009: 665 242 krooni). Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta, on 838 932 krooni (31.12.2009: 525 541 krooni). Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 223 007 krooni (31.12.2009: 139 701 krooni).

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS EKE Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 000 000	6 632 509	2 000 000	7 260 903
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 177 743	3 699	813 311	19 800

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	21 824 764	6 097 645	25 092 331	2 929 481
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	917 629	2 333 970	33 000	1 983 815

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele on antud pikaajalist laenu summas 552 000 krooni (31.12.2009: 200 000 krooni) intressimääraga 4% aastas. Seisuga 31.12.2009 oli sama kontserni ettevõttele antud ka lühiajalist laenu summas 570 000 krooni, intressimääraga 3% aastas.

Laenud on antud kõik Eesti kroonides.

Seotud osapooltele antud laenudest on saadud intressitulu aruandeaastal 32 908 krooni (2009: 321 krooni).

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	18.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tornimäe Ärikeskus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle.

Me viisime ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaataamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärtajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Meie arvates sisaldavad bilansis näidatud nõuded ostjate vastu võimalikke ebatõenäolisi laekumisi summas 4 766 142 krooni.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunnib meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitor nr 261

PKF Estonia OÜ

Tegevusluba nr 12

Pärnu mnt 141 Tallinn 11314

18.03.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396 697
Kokku	1 061 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	1 061 939
OÜ Tornimäe Ärikeskus juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jätta 2010. aasta kasum jaotamata ja liita see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24481054	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