

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Olümpiapurjespordikeskus

registrikood: 10257237

tänavatalu nimi, Regati pst 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11911

telefon: +372 6398800

faks: +372 6398823

e-posti aadress: top@piritatop.ee

veebilehe aadress: www.piritatop.ee

Sisukord

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Eraldised	13
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Intressikulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne.

AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse (AS TOP) põhitegevusalaks on hoonete ja ruumide üürile andmine ning sadama opereerimine.

Äritegevuse ülevaade

Seisuga 31. detsember 2016 a. on 100% aktsiate omanik Regati Valduse OÜ.

2016.a. oli AS TOP müügitulu 1 230 664 eurot. Võrreldes 2015 a. müügituluga 1 362 733 eurot on käive langenud 9,7 % peamiselt seoses vahendatavatest kommunaalteenustest loobumisega. Oma osa andis ka kinnistu Masti 11 müügist tulenev renditulu vähenemine.

Finantsnäitajad

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	37,01	21,03
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,99	0,99
Omakapital võlakohustustest (omakapital / kohustused)	137,68	79,90
Varade tootlus (puhaskasum / varad kokku *100)	-1,13	0,75
Omakapitali tootlus (puhaskasum / omakapital kokku*100)	-1,14	0,76

2015 aastal kinnitati Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Sellega seoses toimuski põhiline tegevus 2016 a. uute insenervõrkude projekteerimise ning hangete ettevalmistamise osas. Hangete käigus valiti välja tööde teostaja ning alustati kinnistute täiteala ja tugimüüri ning kaldakindlustuse ehitustöödega. 2016 aastal teostati neid töid 621,3 tuh. euro eest. Samuti viidi läbi hange kinnistute ning lähiala teede ja tehnovõrkude ehitustööde teostamiseks ning tehti ettevalmistusi tulevase tööde teostajaga lepingu sõlmimiseks.

2017 a. plaanid

2017 a. põhiline tegevus saab olema detailplaneeringu järgsete uute tehnovõrkude tööde alustamine ja teostamine ning kinnistute täiteala ja tugimüüri ning kaldakindlustuse ehitustööde lõpetamine.

Töötajad ja juhtkond

2016. aastal keskmiselt oli AS TOP töötajaid 10 ning tööjõukulu koos reservide ja maksudega oli 208 552 eurot. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud. AS TOP juhatus on üheliikmeline ja nõukogu neljaliikmeline. Juhatusel liikmele täiendavaid soodustusi ei ole v.a. juhul, kui juhataja kutsutakse tagasi ennetähtaegselt ilma mõjuva põhjuseta on juhatajal õigus hüvitisele tema kahe korralise kuutasu suuruses summas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 721 870	7 710 091	2
Nõuded ja ettemaksed	121 087	57 874	3
Kokku käibevarad	7 842 957	7 767 965	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	21 546 908	22 111 908	5
Materiaalsed põhivarad	3 054	2 997	6
Kokku põhivarad	21 549 962	22 114 905	
Kokku varad	29 392 919	29 882 870	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	211 942	369 378	7
Kokku lühiajalised kohustised	211 942	369 378	
Kokku kohustised	211 942	369 378	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	7 795 800	7 795 800	10
Ülekurss	15	15	
Kohustuslik reservkapital	1 013 315	1 013 315	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 704 362	20 479 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 515	225 359	
Kokku omakapital	29 180 977	29 513 492	
Kokku kohustised ja omakapital	29 392 919	29 882 870	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 230 664	1 362 733	11
Muud äritulud	1 022	732	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 284 527	-786 303	13
Mitmesugused tegevuskulud	-68 453	-90 568	14
Tööjõukulud	-208 552	-202 719	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 566	-1 160	6
Muud ärikulud	-1 860	-869	16
Ärikasum (kahjum)	-333 272	281 846	
Intressikulud	-41	-54 267	17
Muud finantstulud ja -kulud	798	-2 220	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-332 515	225 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 515	225 359	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-333 272	281 846	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 566	1 160	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-196 080	
Kokku korrigeerimised	1 566	-194 920	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-63 212	-10 467	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-157 436	186 216	
Laekunud intressid	798	74	18
Makstud intressid	-41	0	
Muud rahavood äritegevusest	0	-2 294	
Kokku rahavood äritegevusest	-551 597	260 455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 624	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	565 000	8 430 560	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	563 376	8 430 560	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 019 139	
Makstud intressid	0	-65 078	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-1 084 217	
Kokku rahavood	11 779	7 606 798	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 710 091	103 293	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 779	7 606 798	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 721 870	7 710 091	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	7 795 800	15	1 013 315	20 479 003	29 288 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)				225 359	225 359
31.12.2015	7 795 800	15	1 013 315	20 704 362	29 513 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-332 515	-332 515
31.12.2016	7 795 800	15	1 013 315	20 371 847	29 180 977

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Tallinna Olümpiapurjespordikeskus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode ja üleöö deposiidi konto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro(s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglase väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna real "muud tegevuskulud". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte kinnisvara jaguneb kolme selgelt eraldatavasse investeeringusse:

1. Investeering jõe poolsesse hoonetekompleksi;
2. Investeering sadamasse;
3. Investeering vakantsesse maasse

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara

objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

-masinad ja seadmed 10-31 %

-muu põhivara 17-18 %

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks on ettevõtte vara kasulik tööiga.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruanne real "Finantstulud- ja kulud " (lisas 18 real "intressikulu").

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerimine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kohustused, mis tulevikus võivad teatud tingimustel muutuda kohustuseks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ekspertide hinnangul väiksem kui mitterealiseerimise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenev tulu kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressi-, trahvitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Bilansipäevajärgsete sündmuste arvestuspõhimõte:

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	303	231
Swedbank	7 720 712	7 708 969
SEB	855	891
Kokku raha	7 721 870	7 710 091

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	41 901	41 901	
Ostjatelt laekumata arved	47 617	47 617	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 716	-5 716	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77 650	77 650	4
Ettemaksed	1 536	1 536	
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 087	121 087	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	56 301	56 301	
Ostjatelt laekumata arved	59 415	59 415	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 114	-3 114	
Ettemaksed	1 573	1 573	
Tulevaste perioodide kulud	1 573	1 573	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 874	57 874	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	77 650	0	2 982
Üksikisiku tulumaks	0	4 295	4 368
Sotsiaalmaks	0	8 424	8 439
Kohustuslik kogumispension	0	251	269
Töötuskindlustusmaksed	0	408	386
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	77 650	13 388	16 444

Lisades 3 ja 7 on kajastatud maksude ettemaksed ja maksuvõlad.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	32 715 071
Müügid	-10 603 163
31.12.2015	22 111 908
Müügid	-565 000
31.12.2016	21 546 908

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 171 144	1 210 502
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	799 893	786 303
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	565 000	10 800 000

Kinnistute müügist laekus 2015 a. AS Tallinna Olümpiapurjesportdikeskuse arveldusarvele 8 430 560 eurot ja vastavalt lepingutele läks otse pangalaenu katteks Swedbanka 2 368 683 eurot.

2016 a. laekus kinnistute müügist 565 000 eurot AS Tallinna Olümpiapurjesportdikeskuse arveldusarvele.

Seoses kinnistu müügiga on AS Tallinna Olümpiapurjesportdikeskusel kohustus vastavalt ostu-müügi lepingule välja ehitada kommunikatsioonid kuni müüdud kinnistu piirini. Hind selgub peale ehitushanke teostamist. Ehitushanke väljakuulutamine sõltub ehitusloa väljastamisest.

Seoses kommunikatsioonide väljaehitamise kohustusega on Masti tn 17 kinnistule seatud hüpoteek summas 1 950 000 eurot Pirita Holding OÜ kasuks.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	76 886	76 886	2 005	78 891
Akumuleeritud kulum	-72 729	-72 729	-2 005	-74 734
Jääkmaksumus	4 157	4 157	0	4 157
Amortisatsioonikulu	-1 160	-1 160		-1 160
31.12.2015				
Soetusmaksumus	76 886	76 886	2 005	78 891
Akumuleeritud kulum	-73 889	-73 889	-2 005	-75 894
Jääkmaksumus	2 997	2 997	0	2 997
Ostud ja parendused	1 624	1 624	0	1 624
Amortisatsioonikulu	-1 567	-1 567	0	-1 567
31.12.2016				
Soetusmaksumus	78 510	78 510	2 005	80 515
Akumuleeritud kulum	-75 456	-75 456	-2 005	-77 461
Jääkmaksumus	3 054	3 054	0	3 054

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	111 556	111 556	
Võlad töövõtjatele	19 865	19 865	8
Maksuvõlad	13 388	13 388	4
Saadud ettemaksed	67 133	67 133	
Tulevaste perioodide tulud	12 295	12 295	
Muud saadud ettemaksed	54 838	54 838	
Kokku võlad ja ettemaksed	211 942	211 942	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	269 925	269 925	
Võlad töövõtjatele	19 626	19 626	8
Maksuvõlad	16 444	16 444	4
Saadud ettemaksed	63 383	63 383	
Tulevaste perioodide tulud	12 231	12 231	
Muud saadud ettemaksed	51 152	51 152	
Kokku võlad ja ettemaksed	369 378	369 378	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Töötasu võlgnevus	9 895	10 064	7
Puhkusetasu kohustus	9 970	9 562	7
Kokku võlad töövõtjatele	19 865	19 626	

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

2005.a. rahuldati hagi tervisekahju hüvitise saamiseks. Igakuise hüvitise maksmine toimub hagejale elu lõpuni.

2016 a. makstud igakuist hüvitist 64 eurot/kuus, kokku aastas 768 eurot kajastatud kasumiaruandes real "muud ärikulud".

Tuginedes Statistikaameti andmetele keskmise eluea kohta ja arvestades võimalikke indekseerimise ja diskonteerimise mõjusid on juhatus arvamisel, et antud kohustus on ebaoluline. Seetõttu ei ole eraldist moodustatud.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	7 795 800	7 795 800
Aktsiate arv (tk)	30 500	30 500
Aktsiate nimiväärtus	255.60	255.60

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 230 664	1 362 733
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 230 664	1 362 733
Kokku müügitulu	1 230 664	1 362 733
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sadama teenused	321 325	317 131
Territooriumi üür	63 251	47 343
Ruumide üür	772 237	967 507
Haldusteenus	59 520	16 488
Üürnike muud tulud	14 331	14 264
Kokku müügitulu	1 230 664	1 362 733

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	497	732
Kindlustushüvitis	385	0
Muud	140	0
Kokku muud äritulud	1 022	732

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-24 355	-25 444
Energia	-262 339	-286 159
Elektrienergia	-125 741	-122 431
Soojusenergia	-125 009	-152 429
Kütus	-11 589	-11 299
Alltöövõtutööd	-155 091	-154 846
Transpordikulud	-2 040	-1 332
Maarent	-68 685	-98 813
Üür ja rent	-6 824	-5 581
Vesi- ja kanalisatsioon	-23 893	-149 512
Remondi- ja parenduskulud	-29 634	-55 654
KVI kindlustuskulud	-6 509	-8 962
KVI parenduskulud	-705 157	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 284 527	-786 303

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-3 768	-5 276
Koolituskulud	-99	-90
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-7 458	-25 516
Muud	-57 128	-59 686
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-68 453	-90 568

Muude tegevuskuludena on kajastatud seoses kinnistu müügiga makstud vahendustasu ja detailplaneeringu kehtestamisega seotud kulud hankemenetluste korraldamise, arhitektuursete lahenduste ja projektide koostamisega kokku summas 47 150 eurot.

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-158 740	-153 858
Sotsiaalmaksud	-49 812	-48 861
Kokku tööjõukulud	-208 552	-202 719
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 847	-772
Muud	-13	-97
Kokku muud ärikulud	-1 860	-869

Hüvitiste all on välja toodud igakuine kohtu poolt välja mõistetud tervisekahju hüvitis mille maksmine toimub hagejale elu lõpuni.

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	0	-54 267
Maksuintressid	-41	0
Kokku intressikulud	-41	-54 267

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	798	74
Muud finantskulud	0	-2 294
Kokku muud finantstulud ja -kulud	798	-2 220

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 297 478	16 563 490
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 074 369	4 140 872
Kokku tingimuslikud kohustised	20 371 847	20 704 362

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Regati Valduse OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	390	0

2015	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Regati Valduse OÜ	113 000

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 756	1 200	23 200	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	36 842	36 155

Aruandeperioodil juhatuse liikmele muid soodustusi makstud ei ole.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus summas 5 668 eurot (2 kuutasu ulatuses) millele lisanduks sotsiaalmaks 1 870 eurot.

2015.a emaettevõtjale makstud tagasi laen summas 113 000 eurot ja lisaks makstud välja intressid laenu tagasimaksmisel summas 17144,71 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2017

Aktsiaselts Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (registrikood: 10257237) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS LIND	Juhatuse liige	14.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Tallinna Olümpiapurjespordikeskus aktsionäridele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Aktsiaselts Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteering kogusummas 21,5 miljonit eurot. Vastavalt kehtestatud arvestuspõhimõtetele kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Auditi käigus ei saanud me piisavat asjakohast tõendusmaterjali, kas kajastatud summa esitab kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Samasisuline märkus kinnisvarainvesteeringu kajastamise osas summas 22,1 miljonit eurot oli meie eelmise perioodi kohta koostatud audiitori aruandes. Seetõttu ei avalda me arvamust kinnisvarainvesteeringu kajastamise kohta.

Aruandeperioodil müüdi osa kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistutest müügihinnas 0,6 miljonit eurot. Auditi käigus ei saanud me piisavat asjakohast tõendusmaterjali, kas kasum või kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist on korrektselt kajastatud, kuna kinnisvarainvesteeringuid ei ole raamatupidamises kajastatud eraldi objektidena. Seetõttu ei avalda me arvamust kinnisvarainvesteeringu müügitehingu kajastamise kohta. Samasisuline märkus kinnisvarainvesteeringu müügitehingu kajastamise kohta oli meie eelmise perioodi audiitori aruandes.

Võrdlusperioodil müüdi osa kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistutest müügihinnaga 10,8 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute bilansilist väärtust vähendati 10,6 miljoni euro võrra. Tekkinud kasum 0,2 miljonit eurot saldeeriti vahendustasuga samas summas. Lisaks on tulenevalt kinnistute ostu-müügilepingust ettevõtte kohustus ehitada välja kommunikatsioonid kuni müüdud kinnistu piirini. Vastavat kohustust bilansis kajastatud ei ole.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri tn 6a, Tallinn, Harju maakond, 10151

14.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Tallinna Olümpiapurjespordikeskus (registrikood: 10257237) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	15.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 704 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 515
Kokku	20 371 847
Jaotamine	
Kokku	20 371 847

Kasumit mitte jaotada

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 704 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 515
Kokku	20 371 847
Jaotamine	
Kokku	20 371 847

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1230664	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6398800
Faks	+372 6398823
E-posti aadress	top@piritatop.ee
Veebilehe aadress	www.piritatop.ee