

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6181950

faks: +372 6181951

e-posti aadress: eke@eke.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2019.aastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus põhitegevusena emettevõtjalt AS EKE kasutusvalduse lepingu alusel kasutusse saadud Tornimäe tn 5, Tallinn ärikeskuse ruumide haldamist ja väljaüürimist erinevatele äriühingutele.

OÜ Tornimäe Ärikeskus osakapital ei muutunud, osalusi teistes äriühingutes ei müüdnud ega omandatud, samuti ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid uutesse objektidesse.

Majandusaasta müügitulu oli 1 825 tuhat eurot, sealhulgas üüritulu 1 367 tuhat eurot. Müügitulu kahanes eelmise aastaga võrreldes vakantsete äripindade tõttu 1,9% ja üüritulu 3,8%. Tegevuskulud olid 9,0 tuhat eurot ja kulud kaupadele ning teenustele 1 815 tuhat eurot, millised kahanesid eelneva majandusaastaga võrreldes 2,1%.

Aruandeaasta lõppes 0,9 tuhande euro suuruse kasumiga.

Aruandeaastal toimus üks osanike üldkoosolek.

Osaühingul nõukogu ei olnud, juhatus on üheliikmeline.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	90 007	107 802	2
Nõuded ja ettemaksed	103 547	68 031	3
Varud	4 077	5 809	4
Kokku käibevarad	197 631	181 642	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	127 800	127 800	3
Materiaalsed põhivarad	0	738	5
Kokku põhivarad	127 800	128 538	
Kokku varad	325 431	310 180	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	313 636	299 248	6, 7
Kokku lühiajalised kohustised	313 636	299 248	
Kokku kohustised	313 636	299 248	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 120	7 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	863	612	
Kokku omakapital	11 795	10 932	
Kokku kohustised ja omakapital	325 431	310 180	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 825 481	1 860 780	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 814 856	-1 854 036	11
Mitmesugused tegevuskulud	-9 038	-3 146	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-738	-1 086	5
Muud ärikulud	0	-1 914	
Ärikasum (kahjum)	849	598	
Intressitulud	14	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	863	612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	863	612	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	849	598	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	738	1 086	5
Kokku korrigeerimised	738	1 086	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-35 516	-8 963	
Varude muutus	1 732	2 518	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 388	-12 251	
Laekunud intressid	14	14	
Kokku rahavood äritegevusest	-17 795	-16 998	
Kokku rahavood	-17 795	-16 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 802	124 800	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 795	-16 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90 007	107 802	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	7 508	10 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)			612	612
31.12.2018	2 556	256	8 120	10 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)			863	863
31.12.2019	2 556	256	8 983	11 795

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 ja kohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses.

Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest alljärgnevalt:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende.

Dividendide maksmisega 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangakontodel	90 007	107 802
Kokku raha	90 007	107 802

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	101 251	101 251		
Ostjatelt laekumata arved	101 251	101 251		
Ettemaksed	2 296	2 296		
Tulevaste perioodide kulud	2 296	2 296		
Tagatisraha	127 800		127 800	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 347	103 547	127 800	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	65 570	65 570		
Ostjatelt laekumata arved	65 570	65 570		
Ettemaksed	2 461	2 461		
Tulevaste perioodide kulud	2 461	2 461		
Tagatisraha	127 800		127 800	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 831	68 031	127 800	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	4 077	5 809
Kokku varud	4 077	5 809

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 167	3 542	5 709
Akumuleeritud kulum	-1 966	-1 919	-3 885
Jääkmaksumus	201	1 623	1 824
Amortisatsioonikulu	-201	-885	-1 086
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 167	3 542	5 709
Akumuleeritud kulum	-2 167	-2 804	-4 971
Jääkmaksumus	0	738	738
Amortisatsioonikulu	0	-738	-738
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	182 498	182 498	
Maksuvõlad	509	509	7
Tagatisraha	130 629	130 629	
Kokku võlad ja ettemaksed	313 636	313 636	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	155 240	155 240	
Maksuvõlad	96	96	7
Tagatisraha	143 912	143 912	
Kokku võlad ja ettemaksed	299 248	299 248	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	509	96
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	509	96

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 186	6 496
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 797	1 624
Kokku tingimuslikud kohustised	8 983	8 120

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 825 481	1 860 780
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 825 481	1 860 780
Kokku müügitulu	1 825 481	1 860 780
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 367 074	1 420 793
Kommunaalteenuste müük	218 821	251 805
Remondi ja hooldusteenuste müük	192 354	136 560
Muud müügitulud	0	1 276
Haldusteenused	47 232	50 346
Kokku müügitulu	1 825 481	1 860 780

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Energia	219 106	244 014
Elektrienergia	141 138	164 999
Soojusenergia	77 968	79 015
Üür ja rent	1 277 513	1 353 505
Vesi- ja kanalisatsioon	17 706	19 243
Hoolduskulud	159 592	149 948
Remondi- ja ümberehituse kulud	62 855	9 442
Valvekulud	22 325	22 001
Kindlustus	3 226	3 350
Halduskulud	52 533	52 533
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 814 856	1 854 036

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei olnud aruandeaastal ega ka 2018 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	127 800	173 934	127 800	147 165
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted		2 085	3 073	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted		4 480	4 331	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	1 430 768	42 552	1 670 369	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	34	49 885		49 863
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		35 832		36 426

OÜ Tornimäe Ärikeskus tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2020

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	21.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 120
Aruandeaasta kasum (kahjum)	863
Kokku	8 983
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 983
Kokku	8 983

Osaühingu juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata ja lisade see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1825481	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181950
Faks	+372 6181951
E-posti aadress	eke@eke.ee