

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänavatänu nimi, Tornimäe tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2016.aastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus põhitegevusena emaettevõtjalt AS EKE Invest 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 müüdud ega omandatud, samuti ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid uutesse objektidesse.

Majandusaasta müügitulu oli 2 381 tuhat eurot, sealhulgas renditulu 1 422 tuhat eurot. Müügitulu kasvas eelmise aastaga võrreldes 19%. Tegevuskulud olid 3 tuhat eurot ja kulud kaupadele ning teenustele 2 375 tuhat eurot, millised kasvasid ligi 16%. Aruandeaasta lõppes 1,4 tuhande euro suuruse kasumiga.

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

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	250 678	222 924	
Nõuded ja ettemaksed	76 626	175 520	2
Varud	8 327	8 327	3
Kokku käibevarad	335 631	406 771	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	3 424	5 025	4
Kokku põhivarad	3 424	5 025	
Kokku varad	339 055	411 796	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	189 676	271 440	5, 6
Kokku lühiajalised kohustised	189 676	271 440	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	140 515	132 923	5
Kokku pikaajalised kohustised	140 515	132 923	
Kokku kohustised	330 191	404 363	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 621	2 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 431	1 732	
Kokku omakapital	8 864	7 433	
Kokku kohustised ja omakapital	339 055	411 796	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 380 723	2 002 710	
Muud äritulud	661	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 375 406	-1 994 277	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 973	-6 038	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 601	-684	4
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	1 403	1 710	
Intressitulud	28	22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 431	1 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 431	1 732	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 403	1 710	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 601	684	4
Kokku korrigeerimised	1 601	684	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98 895	-103 963	
Varude muutus	0	3 374	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-74 173	195 920	
Laekunud intressid	28	22	
Kokku rahavood äritegevusest	27 754	97 747	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-5 709	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-5 709	
Kokku rahavood	27 754	92 038	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	222 924	130 886	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 754	92 038	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	250 678	222 924	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	2 889	5 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 732	1 732
31.12.2015	2 556	256	4 621	7 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 431	1 431
31.12.2016	2 556	256	6 052	8 864

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 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 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 õiglasest 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.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	74 392	74 392
Ostjatelt laekumata arved	74 392	74 392
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	2 233	2 233
Tulevaste perioodide kulud	2 233	2 233
Kokku nõuded ja ettemaksed	76 626	76 626
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	173 707	173 707
Ostjatelt laekumata arved	173 707	173 707
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	314	314
Muud nõuded	353	353
Viitlaekumised	353	353
Ettemaksed	1 146	1 146
Tulevaste perioodide kulud	1 146	1 146
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 520	175 520

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	8 327	8 327
Kokku varud	8 327	8 327

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	2 167	2 167	3 542	5 709
Amortisatsioonikulu	-536	-536	-148	-684
31.12.2015				
Soetusmaksumus	2 167	2 167	3 542	5 709
Akumuleeritud kulum	-536	-536	-148	-684
Jääkmaksumus	1 631	1 631	3 394	5 025
Amortisatsioonikulu	-715	-715	-886	-1 601
31.12.2016				
Soetusmaksumus	2 167	2 167	3 542	5 709
Akumuleeritud kulum	-1 251	-1 251	-1 034	-2 285
Jääkmaksumus	916	916	2 508	3 424

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	184 774	184 774	0	
Maksuvõlad	981	981	0	6
Muud võlad	140 554	39	140 515	
Muud viitvõlad	140 554	39	140 515	
Saadud ettemaksed	3 882	3 882	0	
Muud saadud ettemaksed	3 882	3 882	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	330 191	189 676	140 515	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	271 362	271 362	0	
Maksuvõlad	78	78	0	6
Muud võlad	132 923	0	132 923	
Muud viitvõlad	132 923	0	132 923	
Kokku võlad ja ettemaksed	404 363	271 440	132 923	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	977	314	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	0	78
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	981	314	78

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 842	3 697
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 210	924
Kokku tingimuslikud kohustised	6 052	4 621

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 380 723	2 002 710
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 380 723	2 002 710
Kokku müügitulu	2 380 723	2 002 710
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 421 535	1 325 918
Kommunaalteenuste müük	498 510	465 824
Remonditeenuste müük	455 805	203 947
Muud müügitulud	4 873	5 145
Varude müük	0	1 876
Kokku müügitulu	2 380 723	2 002 710

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	279 093	268 282
Elektrienergia	202 484	190 606
Soojusenergia	76 609	77 676
Üür ja rent	1 436 000	1 260 500
Vesi- ja kanalisatsioon	22 127	19 662
Hoolduskulud	166 098	144 421
Remondi- ja ümberehituse kulud	422 571	253 567
Valvekulud	18 081	23 870
Muud	31 436	23 975
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 375 406	1 994 277

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Õigusteenus	0	3 605
Muud	2 973	2 433
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 973	6 038

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei olnud aruandeaastal ega ka 2015 aastal palgalisi töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	162 667	0	182 664
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 406	35	1 641	17
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118	0	115	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 735 225	0	1 543 827	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 287	47 560	20 554	48 581
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	984	0	707

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2017

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	11.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 431
Kokku	6 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 052
Kokku	6 052

OÜ Tornimäe Ärikeskus juhatus teeb ettepaneku jätta majandusaasta kasum jaotamata ja liita see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2380723	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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