

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänavatalu nimi, Tornimäe 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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2014.aastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus põhitegevusena emettevõtjalt AS EKE Invest kasutusvalduse lepingu alusel kasutusse saadud 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 1 985 tuhat eurot ja see kasvas võrreldes eelmise aastaga ligi 11%. 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	130 886	140 963	
Nõuded ja ettemaksed	71 557	71 498	2
Varud	11 701	16 357	3
Kokku käibevara	214 144	228 818	
Kokku varad	214 144	228 818	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	83 240	98 386	4, 5
Kokku lühiajalised kohustused	83 240	98 386	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	125 203	126 203	5
Kokku pikaajalised kohustused	125 203	126 203	
Kokku kohustused	208 443	224 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 417	274 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 472	-272 980	
Kokku omakapital	5 701	4 229	
Kokku kohustused ja omakapital	214 144	228 818	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 984 591	1 775 868	8
Muud äritulud	475	50 002	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 976 458	-1 785 690	10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 206	-313 244	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 402	-273 064	
Muud finantstulud ja -kulud	70	84	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 472	-272 980	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 472	-272 980	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 402	-273 064	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-59	329 047	
Varude muutus	4 656	41	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 146	-221 643	
Laekunud intressid	70	112	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 077	-165 507	
Kokku rahavood	-10 077	-165 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	140 963	306 470	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 077	-165 507	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	130 886	140 963	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	274 397	277 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-272 980	-272 980
31.12.2013	2 556	256	1 417	4 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 472	1 472
31.12.2014	2 556	256	2 889	5 701

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 õiglases 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.

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 õiglases 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 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	70 622	70 622
Ostjatelt laekumata arved	70 622	70 622
Ettemaksed	935	935
Tulevaste perioodide kulud	935	935
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 557	71 557
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	70 637	70 637
Ostjatelt laekumata arved	70 637	70 637
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164	164
Ettemaksed	697	697
Tulevaste perioodide kulud	697	697
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 498	71 498

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	11 701	16 357
Kokku varud	11 701	16 357

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	175	164
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	175	164

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	83 065	83 065	0	
Maksuvõlad	175	175	0	4
Muud võlad	125 203	0	125 203	
Muud viitvõlad	125 203	0	125 203	
Kokku võlad ja ettemaksed	208 443	83 240	125 203	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	98 386	98 386	0	
Muud võlad	126 203	0	126 203	
Muud viitvõlad	126 203	0	126 203	
Kokku võlad ja ettemaksed	224 589	98 386	126 203	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 311	1 119
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	578	298
Kokku tingimuslikud kohustused	2 889	1 417

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 984 591	1 775 868
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 984 591	1 775 868
Kokku müügitulu	1 984 591	1 775 868
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 349 709	1 264 190
Kommunaalteenuste müük	481 171	463 334
Remonditeenuste müük	130 267	0
Muud müügitulud	18 788	48 344
Varude müük	4 656	0
Kokku müügitulu	1 984 591	1 775 868

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Traavid, viivised ja hüvitised	475	50 000
Muud	0	2
Kokku muud äritulud	475	50 002

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Energia	297 813	335 061
Elektrienergia	201 551	233 610
Soojusenergia	96 262	101 451
Üür ja rent	1 323 200	1 211 000
Vesi- ja kanalisatsioon	17 416	13 861
Hoolduskulud	165 300	131 070
Remondi- ja ümberehituse kulud	127 511	63 073
Valvekulud	22 719	22 726
Muud	22 499	8 899
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 976 458	1 785 690

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	0	3 464
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	288 500
Vahendustasud	0	14 166
Muud	7 206	7 114
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 206	313 244

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei olnud aruandeaastal ega ka 2013 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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	79 351	260	87 540
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 198	0	2 079	0

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 640 939	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 697	141 797
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 288	0
2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 562 876	247
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 020	135 545

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2015

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	23.02.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tornimäe Ärikeskus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatus töövõtt". ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusele ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

23.02.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	23.02.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 417
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 472
Kokku	2 889
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 889
Kokku	2 889

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	1984591	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

Sidevahendid

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