

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	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

Tegevusaruanne

2013.aastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus põhitegevusena emettevõtjalt AS EKE Invest kasutusvalduse lepingu alusel kasutusse saadud ärikeskuse ruumide haldamist ja edasirentimist erinevatele äriühingutele.

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

Majandusaasta müügitulu oli 1 776 tuhat eurot ja see vähenes seoses üürnike soovil teostatud ehitustööde mahtude märgatava vähenemisega ärikeskuse hoones. Aruandeaasta lõppes 273 tuhande euro suuruse kahjumiga, mille põhjustas mitme eelmistel majandusaastatel tekkinud ja lootusetuks osutunud nõuete kandmine kulusse.

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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	140 963	306 470	
Nõuded ja ettemaksed	71 498	400 573	2, 3
Varud	16 357	16 398	4
Kokku käibevara	228 818	723 441	
Kokku varad	228 818	723 441	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	98 386	329 932	5
Kokku lühiajalised kohustused	98 386	329 932	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	126 203	116 300	5
Kokku pikaajalised kohustused	126 203	116 300	
Kokku kohustused	224 589	446 232	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 397	268 504	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 980	5 893	
Kokku omakapital	4 229	277 209	
Kokku kohustused ja omakapital	228 818	723 441	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 775 868	2 152 568	8
Muud äritulud	50 002	2	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 785 690	-2 139 571	10
Mitmesugused tegevuskulud	-313 244	-7 352	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-273 064	5 647	
Muud finantstulud ja -kulud	84	246	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-272 980	5 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 980	5 893	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-273 064	5 647
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	329 047	19 103
Varude muutus	41	480
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-221 643	232 101
Laekunud intressid	112	233
Kokku rahavood äritegevusest	-165 507	257 564
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	0	-64 000
Antud laenude tagasimaksed	0	64 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	0
Kokku rahavood	-165 507	257 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	306 470	48 906
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-165 507	257 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	140 963	306 470

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	268 504	271 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 893	5 893
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

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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	374 197	374 197		
Ostjatelt laekumata arved	374 197	374 197		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 613	25 613		
Muud nõuded	29	29		
Intressinõuded	29	29		
Ettemaksed	734	734		
Tulevaste perioodide kulud	734	734		
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 573	400 573		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	164	25 613
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	164	25 613

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	16 357	16 398
Kokku varud	16 357	16 398

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	329 932	329 932	0	
Muud võlad	116 300	0	116 300	
Muud viitvõlad	116 300	0	116 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	446 232	329 932	116 300	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 119	216 774
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	298	57 623
Kokku tingimuslikud kohustused	1 417	274 397

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 775 868	2 152 568
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 775 868	2 152 568
Kokku müügitulu	1 775 868	2 152 568
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 264 190	1 236 794
Kommunaalteenustemüük	463 334	437 457
Muud müügitulud	48 344	478 317
Kokku müügitulu	1 775 868	2 152 568

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	50 000	0
Muud	2	2
Kokku muud äritulud	50 002	2

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	335 061	317 091
Elektrienergia	233 610	195 550
Soojusenergia	101 451	121 541
Üür ja rent	1 211 000	1 135 515
Vesi	13 861	12 803
Hoolduskulud	131 070	117 464
Remondi- ja ümberehituse kulud	63 073	530 585
Valvekulud	22 726	22 884
Muud	8 899	3 229
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 785 690	2 139 571

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	3 464	7 352
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	288 500	0
Vahendustasud	14 166	0
Muud	7 114	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	313 244	7 352

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Tornimäe Ärikeskus ei olnud aruandeaastal ega ka 2012 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	260	87 540	0	319 840
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 079	0	2 979	0

2013		Ostud		Müügid	
Emaettevõtja		1 562 876		247	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		6 020		135 545	
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	1 469 863	4 857	0	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	154 099	64 000	64 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 300	0	0	0	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2014

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	17.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Tornimäe Ärikeskus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande 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 töövõttud*. 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 asjassepõhitud eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusel 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 ülevaatusel, 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 31.12.2013 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

17.02.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	17.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-272 980
Kokku	1 417
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 417
Kokku	1 417

OÜ Tornimäe Ärikeskuse juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku liita majandusaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1775868	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Liivalaia 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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