

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tähetorni 104 OÜ

registrikood: 11695494

tänava/talu nimi, A. H. Tammsaare tee 47
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11316

e-posti aadress: info@abc.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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tähetorni 104 OÜ omab kinnistut asukohaga Tähetorni tn 104, Tallinn. Kinnistu väärtuse tõusu 2016.aastal tingis Haabersti linnaosa üldplaneeringu kinnitamine, mis sätestab ehitusõiguse.

2016.aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja juhatuse liikemele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	397	476	
Nõuded ja ettemaksed	103	80	2
Kokku käibevarad	500	556	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 831 130	627 816	4
Kokku põhivarad	1 831 130	627 816	
Kokku varad	1 831 630	628 372	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	65 366	46 784	6
Kokku lühiajalised kohustised	65 366	46 784	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	412 650	405 650	5
Kokku pikaajalised kohustised	412 650	405 650	
Kokku kohustised	478 016	452 434	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 126	172 328	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 676	798	
Kokku omakapital	1 353 614	175 938	
Kokku kohustised ja omakapital	1 831 630	628 372	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Muud äritulud	1 203 314	26 159	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 140	-7 263	10
Ärikasum (kahjum)	1 196 174	18 896	
Intressikulud	-18 498	-18 098	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 177 676	798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 676	798	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 196 174	18 896	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 203 314	-26 159	9
Kokku korrigeerimised	-1 203 314	-26 159	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23	282	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	84	43	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 079	-6 938	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 000	7 200	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 000	7 200	
Kokku rahavood	-79	262	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	476	214	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-79	262	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	397	476	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	172 328	175 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	798	798
31.12.2015	2 556	256	173 126	175 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 177 676	1 177 676
31.12.2016	2 556	256	1 350 802	1 353 614

Osakapitali kohta on toodud info lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tähetorni 104 OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad nõudeid ostjate vastu, muid nõudeid, viitlaekumisi ja ettemakseid.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja põhikirjale on ettevõtte moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikulu). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Tähetorni 104 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

(s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted ja sidusettevõtted);

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tähetorni 104 OÜ poolt teostatud tehingud ja saldod 2016. ja 2015.a. seotud osapooltega on kajastatud seotud osapoolte lisas.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	103	103	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	103	103	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	80	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	80	80	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	103	80
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	103	80

Maksude ettemaksed toodud lisa 2.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	601 657
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	26 159
31.12.2015	627 816
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 203 314
31.12.2016	1 831 130

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 482	5 482

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	412 650	0	412 650		4,5%	EUR	20.11.2020	12
Pikaajalised laenud kokku	412 650	0	412 650					
Laenukohustised kokku	412 650	0	412 650					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	405 650	0	405 650		4,5%	EUR	20.11.2017	12
Pikaajalised laenud kokku	405 650	0	405 650					
Laenukohustised kokku	405 650	0	405 650					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	204	204	12
Muud võlad	65 162	65 162	
Intressivõlad	65 162	65 162	12
Kokku võlad ja ettemaksed	65 366	65 366	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	120	120	
Muud võlad	46 664	46 664	
Intressivõlad	46 664	46 664	12
Kokku võlad ja ettemaksed	46 784	46 784	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 080 642	138 501
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	270 160	34 625
Kokku tingimuslikud kohustised	1 350 802	173 126

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 203 314	26 159	4
Kokku muud äritulud	1 203 314	26 159	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 482	-5 482
Ostetud teenused	-1 658	-1 470
Muud	0	-311
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 140	-7 263

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-18 498	-18 098	12
Kokku intressikulud	-18 498	-18 098	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ABC Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Landcom OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	477 812	452 314
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	204	0

2016	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	7 000	4,5%	EUR	20.11.2020

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Laen	7 200	4,5%	EUR	20.11.2017

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	18 498	18 098
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470	0

Kohustus seotud osapooltele 31.12.2016 seisuga summas 478 016 eurot (2015: 452 314) kajastub järgnevatel bilansikirjetel:

Võlad tarnijatele 204 (2015: 0), lisa 6

Intressivõlad 65 162 (2015: 46 664), lisa 6

Laenukohustused 412 650 (2015: 405 650), lisa 5

Ostud seotud osapooltelt kajastuvad järgneval kasumiaruande kirjel:

Muud tegevuskulud, ostetud teenused 470 (2015: 0), lisa 10

Intressikulud 18 498(2015: 18 098), lisa 11

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

Tähetorni 104 OÜ (registrikood: 11695494) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KUKK	Juhatuse liige	27.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 177 676
Kokku	1 350 802
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 350 802
Kokku	1 350 802

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@abc.ee