

Tiia Öun

OÜ TORNIMÄE ÄRIKESKUS

Majandusaasta aruanne

01.01.2007 - 31.12.2007

Äriregistri kood: 11015476

Aadress: Tornimäe 5
10145 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 646 1181

Faks: +372 631 1408

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	8
Lisa 1 Maksud	9
Lisa 2 Müügitulu	9
Lisa 3 Kaubad, toore, materjal, teenused	9
Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega	9
Lisa 5 Vaba omakapital	10
Tegevjuhtkonna allkiri 2007.a. majandusaasta aruandele	11

Lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri

Tegevusaruanne

Aruandeaastal muudeti ettevõtte nimi OÜ-st Tornimäe Kaubanduskeskus OÜ-ks Tornimäe Ärikeskus, kuna uus nimi peegeldab täpsemalt firma tegevust. OÜ Tornimäe Ärikeskus osakapital aruandeaastal ei muutunud.

Lõpetati rendilepingute sõlmimine valminud Tornimäe Ärikeskuse äri- ja büroopindadele. Jätkus AS-lt EKE Invest kasutusvalduse lepingu alusel kasutatava ärikeskuse ehitamine AS-i Lemminkäinen Eesti poolt. Lõplik kasutusluba kogu hoonete kompleksile saadi 5. detsembril 2007.

Majandusaasta müügitulu oli 19,5 miljonit krooni ja muutuvad kulud 19,2 miljonit krooni. Trahvitulu saadi 457 tuhat krooni ja tegevuskulud olid 519 tuhat krooni.

2007. aastal osalusi või aktsiaid teistes äriühingutes ei müüdud ega omandatud, samuti ei tehtud tehinguid kinnisvaraga.

Osaühingul nõukogu ei ole, juhatus on üheliikmeline.

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

Tallinn, 14. veebruar 2008

Rein Tiik
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2007 - 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 10 toodud OÜ Tornimäe Ärikeskus 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Tornimäe Ärikeskus on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Tallinn, 14. veebruar 2008

Rein Tiik
Juhatuse liige

Bilanss

kroonides Lisa 31.12.2007 31.12.2006

AKTIVA

Käibevara

Raha		1 026 597	191 964
Nõuded ostjate vastu		1 432 366	218 612
Muud lühiajalised nõuded	4	1 000 000	0
Maksude ettemaksed	1	236 795	0
Ettemakstud kulud		127 347	22 891
Käibevara kokku		3 823 105	433 467

Põhivara

Pikaajaline rendi tagatisraha nõue	4	2 000 000	0
AKTIVA KOKKU		5 823 105	433 467

PASSIVA

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Võlad tarnijatele		3 135 438	127
Reserveeritud kulude kohustus		0	133 687
Muud lühiajalised kohustused		30 597	379
Lühiajalised kohustused kokku		3 166 035	134 193

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised rendi tagatisraha kohustused		2 265 794	193 861
Kohustused kokku		5 431 829	328 054

Omakapital

Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		3 306	0
Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)		62 107	-713
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		285 863	66 126
Omakapital kokku		391 276	105 413
PASSIVA KOKKU		5 823 105	433 467

OÜ Tornimäe Ärikeskus
Majandusaasta aruanne 2007

Kasumiaruanne

kroonides

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	2	19 512 211	218 612
Muud äritulud		456 814	0
Kaubad, toore, materjal, teenused	3	-19 166 302	-133 687
Mitmesugused tegevuskulud		-518 900	-18 980
Ärikasum		283 823	65 945
Finantstulud			
intressitulud		2 040	181
Aruandeaasta kasum		285 863	66 126

Rahavoogude aruanne

kroonides

	2007	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	283 823	65 945
Korrigeerimised:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 555 005	-241 503
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 103 775	328 054
Kokku rahavood äritegevusest	832 593	152 496
Rahavood investeerimistegevusest		
Saadud intressid	2 040	181
Kokku rahavood investeringutest	2 040	181
Rahavood kokku	834 633	152 677
Raha perioodi alguses	191 964	39 287
Rahajäägi muutus	834 633	152 677
Raha perioodi lõpus	1 026 597	191 964

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmise aasta kahjum	Aruande- aasta kahjum	Oma- kapital kokku
Saldo 31.12.2005	40 000	0	-82	-631	39 287
2005.a. kahjum	0	0	-631	631	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	66 126	66 126
Saldo 31.12.2006	40 000	0	-713	66 126	105 413
2006.a. kasum	0	0	62 820	-62 820	0
Reservkapitali kanne	0	3 306	0	-3 306	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	285 863	285 863
Saldo 31.12.2007	40 000	3 306	62 107	285 863	391 276

Kokku on emiteeritud üks osa nimiväärtusega 40 000 krooni.

Osaühingu osakapitali miinimumsuuruseks on 40 000 krooni ja maksimumsuuruseks 160 000 krooni. Osa eest tasuti rahas.

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaruanne 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 õiglasest väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded

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.

Tulude arvestus

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.

Ettevõtte tulumaks

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	236 795	0

Lisa 2 Müügitulu

OÜ Tornimäe Ärikeskus müügitulu on saadud Eesti Vabariigis.
Tegevusalade lõikes jagunes müügitulu alljärgnevalt:

	EMTAK kood	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürile- andmine ja käitus	6820	19 512 211	218612

Lisa 3 Kaubad, toore, materjal, teenused

	2007	2006
Kasutusvalduse tasu	15 679 302	133 687
Elekter, vesi	1 251 516	0
Valve	746 612	0
Soojusenergia	455 081	0
Koristus- puhastuskulud	428 260	0
Hoolduskulud	394 619	0
Muud teenused	210 912	0
Kokku	19 166 302	133 687

Lisa 4 Tehingud seotud osapooltega

	2007		2006
	Müüdud teenused	Ostetud teenused	Ostetud teenused
Tehingud seotud osapooltega			
emaettevõtja AS EKE Invest	0	18 848 733	127
omanikuga seotud ettevõtjad:			
OÜ Tornimäe Hotell	23 255	0	0
OÜ Senor Kinnisvara	360 000	0	0
Kokku	383 255	18 848 733	127

Emaettevõtja AS-iga EKE Invest on sõlmitud kasutusvalduse leping ärihoonele asukohaga Tallinn Tornimäe 5, mille kohaselt OÜ Tornimäe Ärikeskus maksab kasutusvalduse tasu (lisa 3).

Nõuded seotud osapoolte vastu: 31.12.2007 31.12.2006

Lühiajalised nõuded:

omanikuga seotud ettevõtjad:

OÜ Tornimäe Hotell; muud lühiajalised nõuded 1 000 000 0

OÜ Tornimäe Hotell; teenused 27 440 0

Kokku 1 027 440 0

Pikaajalised nõuded:

emaettevõtja AS EKE Invest; rendi tagatisraha 2 000 000 0

Kohustused seotud osapooltele: 31.12.2007 31.12.2006

Lühiajalised kohustused:

emaettevõtja AS EKE Invest; teenused 3 046 718 0

omanikuga seotud ettevõtja:

AS Tornimäe Kinnisvara; muud lühiajalised kohustused 30 000 0

Kokku 3 076 718 0

Lisa 5 Vaba omakapital

Juhul, kui OÜ Tornimäe Ärikeskus otsustaks kogu vaba omakapitali välja maksta, jaotuks see dividendideks ja dividendide tulumaksuks järgmiselt:

	31.12.2007	31.12.2006
Kokku vaba omakapital	347 276	65 413
Võimalik dividendidena väljamakstav summa	274 348	51 022
Tulumaks	72 928	14 391

Tegevjuhtkonna allkiri 2007.a. majandusaasta aruandele

OÜ Tornimäe Ärikeskus juhatus on koostanud 2007.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatusel liige Rein Tiik _____ _____ 2008

SÖLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Tornimäe Ärikeskus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tornimäe Ärikeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Tornimäe Ärikeskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

14. aprillil 2008, Tallinnas



Malle Rannik



Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704

E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee

PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Tornimäe Ärikeskus puhaskasum 31.12.2007 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide kasum	62 107
Aruandeaasta puhaskasum	285 863
Jaotamata kasum kokku	347 970

OÜ Tornimäe Ärikeskus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgnevalt:

- 694 krooni kohustuslikku reasevkapitali;
- ülejäänud kasum jätta jaotamata.

Tallinn, 2008

Rein Tiik
Juhatuseliige

OÜ Tornimäe Ärikeskus

Äriregistri kood: 11015476

Juriidiline aadress: Liivalaia 14
10118 Tallinn

Nimi	Aadress	Äriregistri kood	Osad
AS EKE Invest	Liivalaia 14 10118 Tallinn	10046500	1 osa nimiväärtus 40 000 kr. osalus 100% omandatud 13.02.2004

Tallinn, 2008

Rein Tiik
Juhatuse liige