

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2021.aastal jätkas OÜ Tornimäe Ärikeskus põhitegevusena emaettevõtjalt AS EKE 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 müüdnud ega omandatud, samuti ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid uutesse objektidesse.

Klientide harjumine töötamisega COVID viiruse tingimustes tõstab eeldatavalt järgnevatel aastatel nõudlust büroopindade üürimiseks. Osaühingu äritegevus on pidev ja jätkusuutlik, olulised keskkonna-, sotsiaalsed-, intressimäärade- või börsikursside muutustest lähtuvad riskid puuduvad.

Majandusaasta müügitulu oli 1 549 tuhat eurot, sealhulgas üüritulu 1 236 tuhat eurot. Müügitulu kahanes mõnede üürnike lahkumise ning pandeemiaga seotud allahindlustega seoses eelmise aastaga võrreldes 6% ja üüritulu kahanes 4%. Tegevuskulud olid 8,3 tuhat eurot ja kulud kaupadele ning teenustele 1 540 tuhat eurot, millised kahanesid eelneva majandusaastaga võrreldes samuti 6%.

Aruandeaasta lõppes 0,9 tuhande euro suuruse kasumiga.

Aruandeaastal toimus üks osanike üldkoosolek.

Osaühingul nõukogu ei olnud, juhatus on üheliikmeline.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	127 615	81 882	
Nõuded ja ettemaksed	54 722	57 564	2
Varud	0	4 077	
Kokku käibevarad	182 337	143 523	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	127 800	127 800	2, 11
Kokku põhivarad	127 800	127 800	
Kokku varad	310 137	271 323	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	296 282	258 352	4
Kokku lühiajalised kohustised	296 282	258 352	
Kokku kohustised	296 282	258 352	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 159	8 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	884	1 176	
Kokku omakapital	13 855	12 971	
Kokku kohustised ja omakapital	310 137	271 323	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 549 069	1 645 665	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 539 899	-1 637 940	9
Mitmesugused tegevuskulud	-8 296	-6 561	
Ärikasum (kahjum)	874	1 164	
Intressitulud	10	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	884	1 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	884	1 176	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	874	1 164
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 841	45 983
Varude muutus	4 077	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 931	-55 284
Laekunud intressid	10	12
Kokku rahavood äritegevusest	45 733	-8 125
Kokku rahavood	45 733	-8 125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	81 882	90 007
Raha ja raha ekvivalentide muutus	45 733	-8 125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 615	81 882

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	8 983	11 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 176	1 176
31.12.2020	2 556	256	10 159	12 971
Aruandeaasta kasum (kahjum)			884	884
31.12.2021	2 556	256	11 043	13 855

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 ja kohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. 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. 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 allhindlused. 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 õiglasel väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	46 075	46 075		
Ostjatelt laekumata arved	46 075	46 075		
Nõuded seotud osapoolte vastu	133 922	6 122	127 800	11
Ettemaksed	2 525	2 525		
Tulevaste perioodide kulud	2 525	2 525		
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 522	54 722	127 800	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	48 986	48 986		
Ostjatelt laekumata arved	48 986	48 986		
Nõuded seotud osapoolte vastu	134 050	6 250	127 800	11
Ettemaksed	2 328	2 328		
Tulevaste perioodide kulud	2 328	2 328		
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 364	57 564	127 800	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	0	4 077
Kokku varud	0	4 077

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 894	5 894	
Võlad seotud osapooltele	150 685	150 685	11
Maksuvõlad	9 577	9 577	5
Tagatisraha	130 126	130 126	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 282	296 282	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 354	18 354	
Võlad seotud osapooltele	121 615	121 615	11
Maksuvõlad	254	254	5
Tagatisraha	118 129	118 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 352	258 352	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 577	254
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 577	254

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 834	8 127
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 209	2 032
Kokku tingimuslikud kohustised	11 043	10 159

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 549 069	1 645 665
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 549 069	1 645 665
Kokku müügitulu	1 549 069	1 645 665
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 235 720	1 290 104
Kommunaalteenuste müük	171 297	172 322
Remondi ja hooldusteenuste müük	93 749	135 756
Haldusteenused	44 226	47 483
Varude müük	4 077	0
Kokku müügitulu	1 549 069	1 645 665

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	188 364	174 929
Elektrienergia	115 627	110 234
Soojusenergia	72 737	64 695
Üür ja rent	1 124 000	1 204 023
Vesi- ja kanalisatsioon	7 289	9 556
Hoolduskulud	159 425	159 166
Remondi- ja ümberehituse kulud	0	10 700
Valvekulud	1 041	23 961
Kindlustus	3 170	3 072
Halduskulud	52 533	52 533
Varude kulu	4 077	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 539 899	1 637 940

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Tornimäe Ärikeskus OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 632	2 016	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 489	4 234	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 121	6 250	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	150 685	121 615	2
Kokku võlad ja ettemaksed	150 685	121 615	

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	127 800	127 800	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 800	127 800	

MÜÜDUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Emaettevõtja	50	42 650	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 921		51 160
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 231		35 435
Kokku müüdnud	79 202	42 650	86 595

OSTETUD	2021		2020
	Teenused	Põhivara	Teenused
Emaettevõtja	1 396 380		1 431 136
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			575
Kokku ostetud	1 396 380		1 431 711

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2022

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	20.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)	884
Kokku	11 043
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 043
Kokku	11 043

Juhatus teeb osanikele ettepaneku jätta majandusaasta kasum jaotamata ja lisade see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1549069	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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