

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Tornimäe Ärikeskus

registrikood: 11015476

tänava/talu nimi, Tornimäe tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2023. 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 müüdud ega omandatud, samuti ei tehtud kinnisvarainvesteeringuid uutesse objektidesse. Äriühingul laenud puuduvad.

Osaühingu äritegevus on pidev ja jätkusuutlik, olulised keskkonna-, sotsiaalsed-, intressimäärade- või börsikursside muutustest lähtuvad riskid puuduvad.

Majandusaasta müügitulu kasvas teenuste hindade kallinemise ning tühjadele äripindadele üürnike leidmise tõttu 8% ja oli 1 766 tuhat eurot, sealhulgas üüritulu kasvas kokku 10% ja oli 1 311 tuhat eurot. Tegevuskulusid suudeti kokkuhoiu tulemusel vähendada tasemele 3 tuhat eurot. Kulud kaupadele ning teenustele olid 1 761 tuhat eurot, millised kasvasid eelneva majandusaastaga võrreldes hinnatõusude tõttu 10%.

Aruandeaasta lõppes 1 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	123 586	128 591	
Nõuded ja ettemaksed	97 895	118 222	2
Kokku käibevarad	221 481	246 813	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	127 800	127 800	2, 12
Materiaalsed põhivarad	4 517	10 585	3
Kokku põhivarad	132 317	138 385	
Kokku varad	353 798	385 198	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	337 076	369 495	4, 5
Kokku lühiajalised kohustised	337 076	369 495	
Kokku kohustised	337 076	369 495	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 891	11 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019	1 848	
Kokku omakapital	16 722	15 703	
Kokku kohustised ja omakapital	353 798	385 198	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 766 183	1 634 538	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 760 955	-1 605 058	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 750	-27 027	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 131	-616	3
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-654	1 837	
Intressitulud	1 673	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 019	1 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019	1 848	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-654	1 837	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 068	616	3
Kokku korrigeerimised	6 068	616	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 368	-63 499	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-31 460	73 212	
Laekunud intressid	1 673	11	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 005	12 177	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-11 201	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-11 201	
Kokku rahavood	-5 005	976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	128 591	127 615	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 005	976	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	123 586	128 591	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	11 043	13 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 848	1 848
31.12.2022	2 556	256	12 891	15 703
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 019	1 019
31.12.2023	2 556	256	13 910	16 722

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 osutada 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 õiglasest väärtusest.

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 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	80 318	80 318		
Ostjatelt laekumata arved	80 318	80 318		
Nõuded seotud osapoolte vastu	142 504	14 704	127 800	12
Ettemaksed	2 873	2 873		
Tulevaste perioodide kulud	2 873	2 873		
Kokku nõuded ja ettemaksed	225 695	97 895	127 800	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	40 413	40 413		
Ostjatelt laekumata arved	40 413	40 413		
Nõuded seotud osapoolte vastu	162 072	34 272	127 800	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 230	6 230		5
Ettemaksed	37 307	37 307		
Tulevaste perioodide kulud	3 140	3 140		
Muud makstud ettemaksed	34 167	34 167		
Kokku nõuded ja ettemaksed	246 022	118 222	127 800	

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	11 201	11 201
Amortisatsioonikulu	-616	-616
31.12.2022		
Soetusmaksumus	11 201	11 201
Akumuleeritud kulum	-616	-616
Jääkmaksumus	10 585	10 585
Amortisatsioonikulu	-3 131	-3 131
Muud muutused	-2 937	-2 937
31.12.2023		
Soetusmaksumus	8 264	8 264
Akumuleeritud kulum	-3 747	-3 747
Jääkmaksumus	4 517	4 517

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 596	6 596	
Võlad seotud osapooltele	177 822	177 822	12
Maksuvõlad	199	199	5
Tagatisraha	152 459	152 459	
Kokku võlad ja ettemaksed	337 076	337 076	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 607	21 607	
Võlad seotud osapooltele	189 807	189 807	12
Tagatisraha	158 081	158 081	
Kokku võlad ja ettemaksed	369 495	369 495	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	199	6 230
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	199	6 230

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 128	10 313
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 782	2 578
Kokku tingimuslikud kohustised	13 910	12 891

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 766 183	1 634 538
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 766 183	1 634 538
Kokku müügitulu	1 766 183	1 634 538
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 311 356	1 191 987
Kommunaalteenuste müük	314 048	328 323
Remondi ja hooldusteenuste müük	96 823	71 817
Haldusteenused	43 956	42 411
Kokku müügitulu	1 766 183	1 634 538

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Energia	352 248	353 332
Elektrienergia	209 965	155 034
Soojusenergia	142 283	198 298
Üür ja rent	1 147 500	1 023 400
Vesi- ja kanalisatsioon	10 232	8 945
Hooldus- ja remondikulud	193 154	162 219
Valvekulud	1 190	1 057
Kindlustus	4 098	3 572
Halduskulud	52 533	52 533
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 760 955	1 605 058

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Maaklertasud	1 000	24 937
Muud	1 750	2 090
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 750	27 027

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Tornimäe Ärikeskus OÜ-l ei ole palgalisi töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EKE AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 948	27 980	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 912	5 008	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 844	1 284	

Kokku nõuded ja ettemaksed	14 704	34 272	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	177 822	189 807	
Kokku võlad ja ettemaksed	177 822	189 807	4

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	127 800	127 800	
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 800	127 800	2

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		116 493		23 317
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 365		59 860	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 503		32 516	
Kokku müüdud	90 868	116 493	92 376	23 317

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	1 583 304		1 459 733	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			230	
Kokku ostetud	1 583 304		1 459 963	

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2024

OÜ Tornimäe Ärikeskus (registrikood: 11015476) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	02.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 019
Kokku	13 910
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 910
Kokku	13 910

Juhatus teeb osaühingu osanikele 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	1766183	100.00%	Jah

Sidevahendid

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