

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Tehnopol 1 KV

registrikood: 11646805

tänav a nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

faks: +372 6988001

e-posti aadress: astlanda@astlanda.ee

veebilehe aadress: www.tehnopol1kv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Tuletisinstrumendid	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Likviidsus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 1 KV asutati 2009.a. aprillis, eesmärgiga välja arendada Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuv kinnistu, kuhu detailplaneeringu järgselt on õigus ehitada kuni 3 büroohoone brutopinnaga 49'000 m². Eesmärgi täitmiseks omandas ettevõtte SA-lt Tallinna Tehnoloogiapark TEHNOPOOL nimetatud kinnistule tähtajalise hoonestusõiguse.

Esimene büroohoone valmis 2012. aasta suvel. Eesmärgiga tagada suurem paindlikkus teise ja kolmanda hoone arendamisel, asutas OÜ Tehnopol 1 KV kaks tütarettevõtet - OÜ Tehnopol 2 KV ja OÜ Tehnopol 3 KV. Mäealuse 2 kinnistu hoonestusõigus jagati kolmeks mõtteliseks osaks, millest iga osa vastab ühe hoone mahule, ning tütarettevõtted said veel arendamata hoonetele vastavate mõtteliste osade omanikeks. 2017.a. valmis OÜ-l Tehnopol 2 KV nimetatud kinnistul teine büroohoone.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandustsüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele.

OÜ Tehnopol 1 KV äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaberitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. OÜ Tehnopol 1 KV poolt AS-ga Swedbank sõlmitud laenulepingu järgi koosneb tasutav laenuintress Euriboril põhinevast baasintressimäärast ja sellele lisanduvast riskimarginaalist. 2014. aastal sõlmis ettevõtte pangaga intressimäära vahetuslepingu, millega Euriboril baseeruv intressikomponent fikseeriti kuni laenulepingu lõpuni. Seega ei mõjuta intressimäärade kõikumine ettevõtte rahavoogu, kuid võib mõjutada majandustulemusi, kuivõrd tuletisinstrumente kajastatakse nende õiglasest väärtusest ja swapi turuväärtus sõltub otseselt konkreetse hetke turumäärdest intressiturul.

31.12.2017 seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara, kuid ettevõtte tegevuse jätkuvusele see ohtu ei kujuta. Täiendav informatsioon on toodud raamatupidamise aastaaruande lisa nr 10.

Olulisemad suhtarvud

	2017	2016
Maksevõime kordaja (kordades)	0.16	0.96
Võlakordaja (kordades)	0.64	0.68
Varade käibesagedus (kordades)	0.12	0.12
Käibe puhasrentaablus (%)	47.18%	58.18%
Varade puhasrentaablus (%)	5.65%	7.22%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Käibe puhasrentaablus = (puhaskasum/-kahjum) / müügitulu x 100
- Varade puhasrentaablus = (puhaskasum/-kahjum) / keskmine varade maht kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	643 972	394 148	
Nõuded ja ettemaksed	80 864	42 020	
Nõuded ostjate vastu	71 481	32 343	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	500	
Muud nõuded	434	434	
Ettemaksed	7 949	8 743	
Kokku käibevarad	724 836	436 168	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 000	5 000	2
Nõuded ja ettemaksed	330 313	336 262	
Ettemaksed	330 313	336 262	
Kinnisvarainvesteeringud	9 000 000	9 000 000	3
Materiaalsed põhivarad	1 245	605	4
Kokku põhivarad	9 336 558	9 341 867	
Kokku varad	10 061 394	9 778 035	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 394 705	353 218	5
Võlad ja ettemaksed	217 469	103 373	
Võlad tarnijatele	58 251	29 151	
Võlad töövõtjatele	1 461	1 166	
Maksuvõlad	16 753	16 815	
Muud võlad	125 101	38 579	
Muud saadud ettemaksed	15 903	17 662	
Eraldised	35 853	0	6
Muud eraldised	35 853	0	
Kokku lühiajalised kohustised	4 648 027	456 591	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 738 950	6 133 655	5
Võlad ja ettemaksed	30 652	28 893	
Muud saadud ettemaksed	30 652	28 893	
Eraldised	0	75 974	6
Muud eraldised	0	75 974	
Kokku pikaajalised kohustised	1 769 602	6 238 522	
Kokku kohustised	6 417 629	6 695 113	

Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	7
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 054 806	2 345 406	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 843	709 400	
Kokku omakapital	3 643 765	3 082 922	
Kokku kohustised ja omakapital	10 061 394	9 778 035	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 188 700	1 219 256
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-418 529	-255 469
Brutokasum (-kahjum)	770 171	963 787
Turustuskulud	0	-12
Üldhalduskulud	-36 604	-37 585
Muud ärikulud	-101	-32
Äri kasum (kahjum)	733 466	926 158
Intressitulud	53	97
Intressikulud	-212 797	-237 301
Muud finantstulud ja -kulud	40 121	20 446
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	560 843	709 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 843	709 400

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tehnopol 1 KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Tehnopol 1 KV kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Tehnopol 1 KV kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks ja on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt § 15 lõikele 2.

Vastavalt Raamatupidamise seaduse §29 lg.6 lubatud erandile ei ole OÜ Tehnopol 1 KV aastaaruanne konsolideeritud, kuivõrd OÜ Tehnopol 1 KV osadega esindatud häältest 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele (OÜ Astlanda Kinnisvara), mis on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande ning vabastamise on heaks kiitnud mõlemad OÜ Tehnopol 1 KV osanikud.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse arvelduskonto jääke, sularaha kassas ning katkestatavoid tähtajalisi hoiuseid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil või korrigeeritud ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse emettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä. Edasi kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse (miinus vajadusel allahindlused) meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja ettemakseid ning 65-aastase rendiperioodiga ettemakstud hoonestusõiguse tasu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja/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 selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglane väärtus on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määratletav, õiglases väärtuses ja mida korrigeeritakse vastavalt hinnangule üks kord aastas. Õiglase väärtuse hinnangutes tuginetakse kas võrdlusmeetodile, diskonteeritud rahavoogude meetodile või nende kombinatsioonile. Selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglane väärtus pole usaldusväärselt määratletav kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamisel või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Bilansis kajastatakse põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemaid väljaminekuid kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise perioodil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär sõltub vara kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasuliku elueaga objekte (maa jms) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade põhjendatust ning vara lõppväärtust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutustehnika	3 aastat
Inventar	4 aastat

Rendid

Renditulu kajastatakse rendiperioodil lineaarselt.

Real "Ettemaksed" on kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ 9 alusel nõuet ei diskonteerita, vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (forwardid, futuurid, swapid, optsioonid) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Tuletisinstrumentide positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis põhivara koosseisus finanstinvesteeringuna, tuletisinstrumentide negatiivne turuväärtus aga kohustiste koosseisus eraldisena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab reservkapital vähemalt 10% osakapitalist. Eraldis reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

Tuludes kajastatakse teenuse osutamise perioodil rendilepingutes kokkulepitud rendituluseid, tulu kommunaalteenustest ja muid üüripindadega seotud teenuseid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kuluarvestus toimub tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividende määraga 20/80 makstavatelt netodividendidelt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

OÜ Tehnopol 1 KV aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütarettevõtteid;
- c) tegevjuhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12397209	OÜ Tehnopol 2 KV	Eesti	Enda või renitud kinnisvara üürileandmine	100	100
12396598	OÜ Tehnopol 3 KV	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
OÜ Tehnopol 2 KV	2 500	2 500
OÜ Tehnopol 3 KV	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 000	5 000

OÜ Tehnopol 2 KV ja OÜ Tehnopol 3 KV asutati eesmärgiga eraldada OÜ Tehnopol 1 KV valduses olevast Mäealuse tn 2 aadressile seatud hoonestusõigusest nimetatud kinnistule detailplaneeringuga lubatud teise ja kolmanda büroohoone alused mõttelised osad. Teine büroohoone valmis 2017.aastal.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	9 000 000
31.12.2017	9 000 000

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	860 123	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	294 634	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 2012. aasta septembris valminud büroohoone aadressil Mäealuse 2, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvara õiglase väärtuse hindamisel tuginetakse diskonteeritud rahavoogude meetodile, kasutades sisendina rendilepingutest prognoositavaid tulusid ning kulude prognoosimisel ajaloolisi näitajaid. Olulisi muutusi prognoositavates rahavoogudes ei ole aset leidnud, mistõttu on jäetud kinnisvara õiglane väärtus muutmata.

Bilansis ridadel "Ettemaksed" on muuhulgas kajastatud maa kasutusvalduse korras ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 336 262 eurot (seisuga 31.12.2016 summas 342 210 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a.

RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks. Kaasomandina soetatud hoonestusõigust koormavad 2016.aastal sõlmitud 10-aastane üürileping Eesti Vabariigiga ja 2017. aastal sõlmitud 5-aastane üürileping äriühinguga.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	1 304	1 304	18 977	20 281
Akumuleeritud kulum	-1 304	-1 304	-18 372	-19 676
Jääkmaksumus	0	0	605	605
Ostud ja parendused	0	0	1 272	1 272
Amortisatsioonikulu	0	0	-632	-632
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 304	1 304	20 249	21 553
Akumuleeritud kulum	-1 304	-1 304	-19 004	-20 308
Jääkmaksumus	0	0	1 245	1 245

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 570 050	0	1 570 050	0	5,00%	EUR	07.09.2019
Laenud muudelt äriühingutelt	168 900	0	168 900	0	5,00%	EUR	07.09.2019
Swedbank AS	4 394 705	4 394 705	0	0	1,73%	EUR	14.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	6 133 655	4 394 705	1 738 950	0			
Laenukohustised kokku	6 133 655	4 394 705	1 738 950	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	1 570 050	0	1 570 050	0	5,00%	EUR	07.09.2019
Laenud muudelt äriühingutelt	168 900	0	168 900	0	5,00%	EUR	07.09.2019
Swedbank AS	4 747 923	353 218	4 394 705	0	1,73%	EUR	14.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	6 486 873	353 218	6 133 655	0			
Laenukohustised kokku	6 486 873	353 218	6 133 655	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	9 000 000	9 000 000
Kokku	9 000 000	9 000 000

2011.a. sõlmiti laenuleping Swedbank AS-ga. Kasutusse võeti laenulimiit 6'169'000 eurot 2012. aastal. Laenu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek kinnistule Mäealuse 2, Tallinn. Euriboril põhinev intressikomponent on fikseeritud kuni laenuperioodi lõpuni. Seatud hüpoteek tagab ka tütarettevõtte laenu.

Lisa 6 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Intressimäära vahetusleping	35 853	75 974
Tuletisinstrumendid kokku	35 853	75 974

Ettevõtte sõlmis 13.06.2014 Swedbank AS-ga intressimäära vahetuslepingu, millega fikseeriti laenu Euriboril põhinev intressikomponent tasemel

0.77% kuni laenuperioodi lõpuni. Bilansis kajastatakse tuletisinstrumenti õiglase väärtus, milleks loetakse kohustise nüüdisväärtust aruandekuupäeva seisuga. Vt ka lisa 5.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	25 560	25 560
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2017 seisuga 3'615'649 eurot (31.12.2016 seisuga 3'054'806). Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist olnuks omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 2'892'519 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 723'130 eurot. Seisuga 31.12.2016 oleks netodividendidena olnud võimalik välja maksta 2'443'845 eurot, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 610'961 eurot.		

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	20 650	21 708
Sotsiaalmaksud	7 763	7 984
Kokku tööjõukulud	28 413	29 692
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Astlanda Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 679 669	0	1 601 167
Tütarettevõtjad	46 192	29 029	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 971	0	5 712	0

2016	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
OÜ Astlanda Kinnisvara	0	361 200	5%	EUR	07.09.2019
Tütarettevõtjad					
OÜ Tehnopol 2 KV	1 800	0	3%	EUR	31.12.2020
OÜ Tehnopol 3 KV	5 700	0	3%	EUR	29.09.2024

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	28 273	65 428		0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 957	155 696	0	4 760

Vt ka lisa 5.

Juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei makstud ja muid soodustusi aruandeperioodil ei võimaldatud.

Nõuded seotud osapoolte vastu on bilansis kajastatud kirjel "Nõuded ostjate vastu" koosseisus. Kohustised tütarettevõtja ees kajastuvad bilansis kirjel "võlad tarnijatele".

Kohustised emaettevõtja ees on seotud vaid laenu- ja intressikohustistega.

Emaettevõtte laenult arvestatud intressikulu moodustas 2017. aastal 78'503 eurot, 2016. aastal 91'879 eurot. Aruandeperioodil emaettevõttele intresse ei tasutud (2016 a. tasuti 117'377 eurot).

Aruandekuupäeva seisuga on intressivõlg emaettevõtte ees 109'619 eurot (seisuga 31.12.2016 summas 31'117 eurot).

Lisa 10 Likviidsus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid 31.12.2017 seisuga käibevara 3'923'191 euro võrra, kuid ettevõtte jätkuvusele see ohtu ei kujuta, kuivõrd lepingu lõpptähtaja lähenemise tõttu pikaajalistest kohustistest lühiajaliseks muutunud pangalaen refinantseeritakse 2018. aasta jooksul. Kuna ettevõtte finantspositsioon on tugev ja büroohoone rentnikega kaetud, on juhatus veendunud, et uus laenuleping õnnestub sõlmida vähemalt kehtivate tingimustega võrdsel tasemel. Vajadusel on emaettevõtte, OÜ Astlanda Kinnisvara, valmis finantseerima tütarettevõtte tegevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2018

OÜ Tehnopol 1 KV (registrikood: 11646805) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	19.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 1 KV osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 1 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Tegevuse jätkuvusega seotud oluline ebakindlus

Juhime tähelepanu, et seisuga 31.12.2017 ületasid OÜ Tehnopol 1 KV lühiajalised kohustised käibevarasid summas 3'923 tuhat eurot.

OÜ Tehnopol 1 KV juhtkond on kirjeldanud meetmeid likviidsuse ja tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 10 ning on käsitlenud ettevõtet jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristi Luite

Vandeauditiitori number 674

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

19.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 1 KV (registrikood: 11646805) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTI LUIE	Vandeaudiitor	19.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 054 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 843
Kokku	3 615 649

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 054 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	560 843
Kokku	3 615 649

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1188700	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kreutzwaldi KV OÜ	11660165	Eesti	23004 EUR (Lihtomand)
Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL	90008258		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6988000
Faks	+372 6988001
Mobiiltelefon	+372 5026308
E-posti aadress	kajar.kruus@astlanda.ee
Veebilehe aadress	www.tehnopol1kv.ee