

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Tehnopol 1 KV

registrikood: 11646805

tänava nimi, maja number: Tammsaare tee 60

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

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	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Ettemaksed	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Müüüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	14

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 büroohoonet brutopinnaga 49'000 m². Eesmärgi täitmiseks omandas ettevõtte SA-lt Tallinna Tehnoloogiapark TEHNOPOOL nimetatud kinnistule tähtajalise hoonestuõiguse. 2011.a. alustati eelmainitud kinnistul esimese büroohoone ehitustöödega, mis on planeeritud lõpetada 2012.a. suvel.

2011. aastal Eestis valitsev majanduskliima võrreldes paari varasema aastaga selgelt paranes ning see avaldas positiivset mõju ka antud projektile - aruande kinnitamise hetkeks on valmiv büroohoone peaaegu täielikult üürilepingutega kaetud.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandustsüklitest - kuigi OÜ Tehnopol 1 KV arendatavate hoonete puhul on tänu kuulumisele tehnoloogiapargi koosseisu tegemist teataval määral unikaalse tootega, kahaneb üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel 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 on sõlminud AS-ga Swedbank ehitatava büroohoone finantseerimiseks laenulepingu, mille järgi koosneb tasutav laenuintress baasintressimäärast ja sellele lisanduvast riskimarginaalst. Kuivõrd baasintressimäär põhineb Euriboril, on ettevõtte majandustulemused mõjutatud kõikumistest intressimäärades.

Ettevõtte palgal ei olnud aasta jooksul ühtegi töötajat, juhatuse ega nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

Olulisemad suhtarvud

	2011	2010
Maksevõime kordaja	0.18	0.25
Võlakordaja	0.99	0.97
Varade käibesagedus	0.00	0.01
Käibe puhaskasum	990.3%	-193.9%
Varade puhaskasum	1.9%	-1.7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- Võlakordaja = kohustused kokku / varad kokku
- Varade käibesagedus = müügitulu / keskmine varade maht kokku
- Käibe puhaskasum = puhaskasum / müügitulu
- Varade puhaskasum = puhaskasum / keskmine varade maht kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 529	4 421	2
Nõuded ja ettemaksed	220 648	27 178	3,5
Kokku käibevara	234 177	31 599	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	366 012	371 966	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	3 334 420	144 031	6
Kokku põhivara	3 700 432	515 997	
Kokku varad	3 934 609	547 596	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 324 871	124 639	8,10
Kokku lühiajalised kohustused	1 324 871	124 639	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 533 622	408 395	7
Võlad ja ettemaksed	19 428	0	8,10
Kokku pikaajalised kohustused	2 553 050	408 395	
Kokku kohustused	3 877 921	533 034	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 003	-2 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 126	-8 246	
Kokku omakapital	56 688	14 562	
Kokku kohustused ja omakapital	3 934 609	547 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	4 254	4 253	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-26 183	-11 615	13
Brutokasum (-kahjum)	-21 929	-7 362	
Üldhalduskulud	-3 593	-889	14
Muud ärikulud	-296	0	15
Äri kasum (kahjum)	-25 818	-8 251	
Finantstulud ja -kulud	67 944	5	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 126	-8 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 126	-8 246	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-25 818	-8 251	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-187 517	-15 278	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 219 660	130 875	8
Kokku rahavood äritegevusest	1 006 325	107 346	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 190 388	-112 848	6
Laekunud intressid	17	5	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 190 371	-112 843	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 193 154	3 835	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 193 154	3 835	
Kokku rahavood	9 108	-1 662	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 421	6 083	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 108	-1 662	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 529	4 421	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	-2 757	22 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-8 246	-8 246
31.12.2010	25 565	-11 003	14 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)		42 126	42 126
31.12.2011	25 565	31 123	56 688

Täpsem informatsioon lisas 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tehnopol 1 KV 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eesti ühines 01.01.2011 eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris Tehnopol 1 KV OÜ alates €-päevast oma raamatupidamise arvestuse eurodesse. 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ja kõiki järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Andmete võrreldavuse tagamiseks on 2011.a. aastaaruandes avaldatud eelneva perioodi võrreldavad näitajad konverteeritud samuti eurodesse. Konverteerimisel kasutati ametlikku üleminekukurssi 1 euro = 15,6466 krooni.

Hoonestusõigust ei kajastata enam kinnisvarainvesteeringuna ning seda kantakse kulusse lineaarselt 65 aasta jooksul. Vastavad parandused on sisse viidud eelnevate peiodide võrdlusandmetesse.

Vigade korrigeerimine

Hoonestusõiguse kajastamise põhimõtte muudatusest tulenevad parandused bilansikirjetes seisuga 31.12.2010:

Nõuded (ettemaksed) 377'921 eurot, kinnisvarainvesteeringud -377'921 eurot

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Ehitise amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav ja võetakse arvele materiaalse põhivarana.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kulud

Kuluarvestus toimub tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	13 529	4 421
Kokku raha	13 529	4 421

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	144 950	21 223	4
Ettemaksed	441 710	377 921	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	586 660	399 144	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	144 950	21 223
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	144 950	21 223

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	372 686	6 674	23 816	342 196
Muud makstud ettemaksed	69 024	69 024		
Kokku ettemaksed	441 710	75 698	23 816	342 196
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	377 921	5 954	23 816	348 151
Kokku ettemaksed	377 921	5 954	23 816	348 151

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	31 184	31 184
Jääkmaksumus	31 184	31 184
Ostud ja parendused	112 847	112 847
31.12.2010		
Soetusmaksumus	144 031	144 031
Jääkmaksumus	144 031	144 031
Ostud ja parendused	3 190 389	3 190 389
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 334 420	3 334 420
Jääkmaksumus	3 334 420	3 334 420

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud pooleliolev ehitis, mis valmib 2012 aastal.
Amortisatsiooni arvestus algab hoone kasutussevõtmisel.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omanike antud laenud	2 601 549	0	0	2 601 549	
Pikaajaliste kohustuste diskonteerimine	-67 927			-67 927	16
Pikaajalised laenud kokku	2 533 622	0	0	2 533 622	
Laenukohustused kokku	2 533 622	0	0	2 533 622	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Omanike antud laenud	408 395	0	0	408 395	
Pikaajalised laenud kokku	408 395	0	0	408 395	
Laenukohustused kokku	408 395	0	0	408 395	

2011.a. sõlmiti laenuleping Swedbank AS-ga, laenulimiidiga 5'369'000 eurot. Kasutusse võeti laenulimiit 2012 aastal. Laenuintress koosneb baasintressist ning riskimarginaalist. Baasintressiks on 6 kuu Euribor, riskimarginaal on ehitusperioodil 3,7% ja pärast hoone kasutusse andmist 2,5%. Laenu tagasimakse tähtaeg on 14.07.2016.

Vähemusosaniku poolt antud laenu alusvaluutaks on Eesti kroon, eurole ülemineku järgselt euro. Laenude tagasimakse tähtaeg on 2019.aastal ja laenuintress 5%, mida hakatakse arvutama esimesele büroohoonele kasutusloa saamisest või alates 01.01.2015.

Emaettevõtte poolt antud laenu alusvaluutaks on euro. laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2016.aastal ja laenuintress on 5%, mida hakatakse arvutama 01.01.2012

Real "Pikaajaliste kohustuste diskonteerimine" on kajastatud laenukohustuste diskonteerimist diskontomääraga 4,467% (euribor+riskimarginaal)

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 324 871	124 639	9
Muud võlad	19 428	0	10
Muud viitvõlad	19 428	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 344 299	124 639	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 324 871	124 639
Kokku võlad tarnijatele	1 324 871	124 639

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tagatisraha	19 428	0	19 428	
Kokku muud võlad	19 428	0	19 428	

Tagatisraha on valmiva büroohoone üürihinnalt üürilepingu alusel lepingu täitmise tagamiseks saadud summad.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	2	1
2011 aastal toimus omanike vahetus, mille tulemusena koosneb osakapital 2 osast, mille nimiväärtused on: osanik 1 23009 eurot ja osanik 2 2556 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 31'123 €.(31.12.2010 11'003 € kahjumit). Arvestades seaduses ettenähtud kohustust kanda 1/20 puhaskasumist s.o. 1556 € reservkapitali, jääb jaotamata kasumiks 29'567 €. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumilt on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 23'358 € ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 6'209 €.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 254	4 253
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 254	4 253
Kokku müügitulu	4 254	4 253
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kulude edasimüük	4 254	4 253
Kokku müügitulu	4 254	4 253

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 253	0
Maarent	5 954	5 945
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 418	5 670
Muud	14 558	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	26 183	11 615

Lisa 14 Üldhalduskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	102	695
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 556	128
Muud	935	66
Kokku üldhalduskulud	3 593	889

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Tulumaks	296	0
Kokku muud ärikulud	296	0

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	17	5
Intressitulu hoiustelt	17	0
Laenukohustuse allahindlus	67 927	0
Kokku finantstulud ja -kulud	67 944	5

Laenukohustuse allahindlus tuleneb omanike antud laenude lepingutes sisalduvast regulatsioonist, millega on intressiarvestuse algus seotud esimesele rajatavale büroohoonele kasutusloa saamisega. Sellest tulenevalt on nimetatud laenusummasid bilansipäeva seisuga diskonteeritud.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Kreutzwaldi KV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		2 280 967		366 214
Omanikele kuuluvad teised äriühingud		1 285 691		0
Vähemusosanik	372 686	254 299	377 921	42 182

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Omanikele kuuluvad teised äriühingud	3 053 381	0
Vähemusosanik	6 724	5 945

Juhatuse liikmetele juhtimistasusid ega muid soodustusi aruandeperioodil ei makstud.

Vähemusosaniku poolt antud laenu alusvaluutaks on Eesti kroon, eurole ülemineku järgselt euro. Laenude tagasimakse tähtaeg on 2019.aastal ja laenuintress 5%, mida hakatakse arvutama esimesele büroohoonele kasutusloa saamisest või alates 01.01.2015. Emaettevõtte poolt antud laenu alusvaluutaks on euro. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 2016.aastal ja laenuintress on 5%, mida hakatakse arvutama 01.01.2012

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

2011. aastal AS-ga Swedbank sõlmitud laenulepingu järgne laenulimiit võeti kasutusse 2012. aastal. Laenu tagatiseks on hüpoteek Mäealuse 2 kinnistule summas 6'442'800 eurot ning garantii OÜ-lt Astlanda Ehitus summas 140'000 eurot. Laenuintress koosneb baasintressist ning riskimarginaalist. Baasintressiks on 6 kuu Euribor, riskimarginaal on ehitusperioodil 3,7% ja pärast hoone kasutusse andmist 2,5%. Laenu tagasimakse tähtaeg on 14.07.2016.

Bilansipäeva seisuga ehitusjärgus olnud büroohoone valmib 2012.a. suvel, misjärel hakkab tekkima ka perioodiliselt müügitulu.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 1 KV (registrikood: 11646805) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	05.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 1 KV osanikele:

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 1 KV raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. 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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti), mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning, et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal annab piisava ja asjakohase aluse meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tehnopol 1 KV finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimikonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2011 ületasid OÜ Tehnopol 1 KV lühiajalised kohustused käibevarasid 1091 tuhande euro võrra. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu asjaolu

OÜ Tehnopol 1 KV aruandeperioodi võrdlusinformatsioonina esitatud vastavad arvandmed on auditeerimata, kuna OÜ Tehnopol 1 KV ei olnud 31. detsembril 2010 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande auditeerimise kohustust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Valk

Vandeaudiitori number 551

Villems & Partnerid OU

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt 463, 10916 Tallinn

08. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 1 KV (registrikood: 11646805) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS VALK	Vandeaudiitor	08.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 126
Kokku	31 123
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 557
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 566
Kokku	31 123

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 126
Kokku	31 123
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 557
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 566
Kokku	31 123

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4254	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kreutzwaldi KV OÜ	11660165	Tammsaare tee 60, Tallinn, Harju maakond, Eesti	360000 EEK
Sihtasutus Tallinna Teaduspark TEHNOPOL	90008258	Teaduspargi 6/1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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