

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Tähetorni Tehnopark

registrikood: 11945560

tänav a nimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2010.a ning tema põhitegevusalaks on kinnisvara ostu- ja müügitehingud.

2017.a müügitulu oli 184 eurot, kahjum oli -471 583 eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2017 oli 4 226 481 eurot ja omakapital -397 912 eurot.

2017.a sügisel on alustati Tähetorni Tehnopargi arendusala I etapi teede ja tehnovõrkude väljaehitamisega ning koostati stock-office-i projekt.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu (eurodes)	184	12 328
Käibe kasv %	-99%	18%
Ärikasum (eurodes)	-40343	-23971
Ärikasumi määr %	-21926%	-194%
Puhaskasum (eurodes)	-471 583	-448 008
Kasumi kasv (%)	-5%	-63%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	34,2	16,9
Omakapital	-397 912	73 671
Varad kokku	4 226 481	4 116 318
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		

Omanik on teadlik negatiivsest omakapitalist ning on veendumusel, et peale Tähetorni Tehnopargi projekti realiseerumist taastub ka omakapital.

Rainer Hinn
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	525	238	
Nõuded ja ettemaksed	215	955	
Varud	4 225 741	4 115 125	2
Kokku käibevarad	4 226 481	4 116 318	
Kokku varad	4 226 481	4 116 318	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 234 095	240 110	3
Võlad ja ettemaksed	989	2 764	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 235 084	242 874	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 929 500	3 460 095	3
Võlad ja ettemaksed	459 809	339 678	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 389 309	3 799 773	
Kokku kohustised	4 624 393	4 042 647	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 115	519 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 583	-448 008	
Kokku omakapital	-397 912	73 671	
Kokku kohustised ja omakapital	4 226 481	4 116 318	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	184	12 328	
Muud äritulud	572	569	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-13 750	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 868	-2 808	
Muud ärikulud	-231	-20 310	
Ärikasum (kahjum)	-40 343	-23 971	
Intressikulud	-431 240	-424 037	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-471 583	-448 008	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 583	-448 008	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

OÜ Tähetorni Tehnopark kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehing on tehing, mis on fikseeritud või mille arveldamine toimub välisvaluutas. Välisvaluutatehingute esmasel kajastamisel võetakse nad arvele Eestis ametlikult kehtivas vääringus tehingupäeval kehtiva valuutakursi alusel.

Igal aruandepäeval hinnatakse vastavalt kehtivale valuutakursile ümber:

- (a) Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised; ning
- (b) Välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja –kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäolised laekumised". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste laekumiste kulu vähendamisenä, lootusetuks muutunud arved kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 639 euro, kantakse kuludesse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele

või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ Tähetorni Tehnopark käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanike, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	4 225 741	4 115 125
müügiks ostetud kinnisvara	4 225 741	4 115 125
Kokku varud	4 225 741	4 115 125

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist	464 095	464 095			1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Laen Eesti ettevõttelt	200 000	200 000			10% aastas	euro	31.12.2018
Laen Eesti ettevõttelt	500 000	500 000			14% aastas	euro	15.09.2018
Laen erasikult	70 000	70 000			8% aastas	euro	31.03.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 234 095	1 234 095					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud ettevõtjalt	2 829 500		2 829 500		12% aastas	euro	01.01.2020
Laen Eesti ettevõttelt	100 000		100 000		8% aastas	euro	28.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 929 500		2 929 500				
Laenukohustised kokku	4 163 595	1 234 095	2 929 500				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist	40 110	40 110			1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Laen Eesti ettevõttelt	200 000	200 000			10% aastas	euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	240 110	240 110					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	464 095		464 095		1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Laen seotud ettevõtjalt	2 896 000		2 896 000		12% aastas	euro	01.01.2020
Laen Eesti ettevõttelt	100 000		100 000		8% aastas	euro	28.04.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 460 095		3 460 095				
Laenukohustised kokku	3 700 205	240 110	3 460 095				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	4 225 741	4 115 125
Kokku	4 225 741	4 115 125

Laenukohustiste tagatiseks on panditud järgmised kinnistud:

Peterburi tee 110A/9, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/10, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/11, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/7C, Tallinn;

Peterburi tee 110A/7D, Tallinn;
 Paldiski mnt 241, Tallinn;
 Paldiski mnt 241D, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/2, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/3, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/5, Tallinn;
 Peterburi tee 110A/6, Tallinn;
 Paldiski mnt 243C, Tallinn.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	413	413	0
Maksuvõlad	190	190	0
Muud võlad	460 195	386	459 809
Intressivõlad	460 195	386	459 809
Kokku võlad ja ettemaksed	460 798	989	459 809

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 274	1 274	0
Muud võlad	341 168	1 490	339 678
Intressivõlad	341 168	1 490	339 678
Kokku võlad ja ettemaksed	342 442	2 764	339 678

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Tähetorni Tehnopark 2017. aastal töötajaid ei olnud ja keegi töötasu ei saanud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 275 439	3 230 242

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400	0

2017.aastal ei ole OÜ Tähetorni Tehnopark tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2019

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	10.07.2019
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Tähetorni Tehnopark 2017a aastaaruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähetorni Tehnopark osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tähetorni Tehnopark raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tähetorni Tehnopark finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeaudiitori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

11.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	11.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 583
Kokku	-400 468
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-400 468
Kokku	-400 468

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-471 583
Kokku	-400 468
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-400 468
Kokku	-400 468

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	184	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rainer Hinno	37008040237		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	favorte@favorte.ee