

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Tehnopol 2 KV

registrikood: 12397209

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 5026308

e-posti aadress: kajar.kruus@astlanda.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 2 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvale kinnistule seatud hoonestusõigusest. Nimetatud osal valmis ettevõtte 2017-2018 aastal büroohoone kompleks ligikaudu 7'500 m² suuruse renditava pinnaga.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandusüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele. Aruandekuupäeva seisuga oli ca 85% pindadest välja renditud, 2024. aastal jätkatakse rentnike otsimisega vakantsetele pindadele.

OÜ Tehnopol 2 KV äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtipaberitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda. Emaettevõttelt saadud laenu euriboriga seotud intressikomponendi riskide maandamiseks osteti 2022. aasta alguses vastav optioon, millega on kuni jaanuarini 2029 ettevõtte jaoks euribori maksimaalne määr piiratud 2% tasemel. Optiooni turuhinna üheks oluliseks mõjutajaks on intressimäärade edasine areng.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Maksevõime kordaja (kordades)	1,44	1,10
Võlakordaja (kordades)	0,68	0,69
Varade käibesagedus (kordades)	0,09	0,11
Käibe puhasrentaablus (%)	7,72%	35,78%
Varade puhasrentaablus (%)	0,70%	3,87%

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	403 077	295 138	
Nõuded ja ettemaksed	29 627	52 034	2
Kokku käibevarad	432 704	347 172	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	535 166	658 343	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 140 000	10 290 000	3
Materiaalsed põhivarad	164 387	166 551	4
Kokku põhivarad	10 839 553	11 114 894	
Kokku varad	11 272 257	11 462 066	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	241 592	237 902	5
Võlad ja ettemaksed	59 250	77 244	6
Kokku lühiajalised kohustised	300 842	315 146	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 276 846	7 518 437	5
Võlad ja ettemaksed	44 561	57 775	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 321 407	7 576 212	
Kokku kohustised	7 622 249	7 891 358	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 567 958	3 117 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 300	450 298	
Kokku omakapital	3 650 008	3 570 708	
Kokku kohustised ja omakapital	11 272 257	11 462 066	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 027 744	1 258 603	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-266 108	-409 112	9
Brutokasum (-kahjum)	761 636	849 491	
Turustuskulud	-3 000	-3 000	
Üldhalduskulud	-61 200	-65 606	10
Muud ärikulud	-150 000	-292 880	3
Ärikasum (kahjum)	547 436	488 005	
Intressitulud	6 549	74	
Intressikulud	-377 478	-277 529	
Muud finantstulud ja -kulud	-97 207	239 748	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 300	450 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 300	450 298	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Ettevõtte kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

OÜ Tehnopol 2 KV kuulub Astlanda Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides.

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 tekkinud allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega ja ehitise valmimisega otseselt seonduvaid kulusid (sh laenukasutuse kulutused), ilma milleta ei oleks ostutehing ja edasine arendus tõenäoliselt aset leidnud. Laenukulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud. Edasi kajastatakse selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglane väärtus on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määratletav, õiglases väärtuses ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Kinnisvaraobjekte, mille õiglane väärtus pole usaldusväärselt määratletav, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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
Mööbel	5 aastat
Arvutustehnika, inventar	3-5 aastat
Kunstiväärtused	amortisatsiooni ei arvestata

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Renditulu kajastatakse rendiperioodil lineaarselt, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseselt kaasnevat 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.

Kohustis 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tuludena kajastatakse teenuse osutamise perioodil rendilepingutes kokkulepitud renditulused, tulu kommunaalteenuste edasimüügist ja muid üüripindadega seotud teenuseid. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt

(kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtet, olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, teisi konsolideerimisgrupi ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tuletisinstrumendid

Euribori riski maandamiseks ostetud intressi cap optsiooni kajastatakse bilansis selle õiglases väärtuses, kasumid ning kahjumid turuväärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Optsiooni positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis vara koosseisus pikaajaliste nõuete ja ettemaksete kirjel, kasumid ja kahjumid kajastuvad kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud ja -kulud".

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 991	18 991	0	0
Ostjatelt laekumata arved	18 991	18 991	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	0
Muud nõuded	281	281	0	0
Intressinõuded	281	281	0	0
Ettemaksed	335 854	8 355	26 464	301 035
Tulevaste perioodide kulud	335 854	8 355	26 464	301 035
Intressi cap optsoon	207 667	0	0	207 667
Kokku nõuded ja ettemaksed	564 793	29 627	26 464	508 702

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	39 755	39 755	0	0
Ostjatelt laekumata arved	39 755	39 755	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	990	990	0	0
Ettemaksed	345 404	11 289	26 464	307 651
Tulevaste perioodide kulud	345 404	11 289	26 464	307 651
Intressi cap optsoon	324 228	0	0	324 228
Kokku nõuded ja ettemaksed	710 377	52 034	26 464	631 879

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ettemakstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 334'115 eurot (31.12.2022 seisuga summas 340'731 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ 9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Intressi cap optsoon piirab ettevõtte euriboriga seotud riskid 2% tasemel ning on kehtivusajaga jaanuar 2029. Optiooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kahjum summas 116'561 eurot (võrdlusperioodil kasum summas 239'748 eurot) kajastub kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real. Samal real kajastub ka aruandeperioodil laekunud optiooni väljamakse summas 19'354 (võrdlusperioodil 0 eurot). Vt ka lisa 12.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	10 580 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-290 000
31.12.2022	10 290 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-150 000
31.12.2023	10 140 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	868 640	956 041
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	107 003	106 550

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tallinnas Mäealuse 2/2 ja 2/3 aadressil asuv büroohoone, mis valmis septembris 2017. aastal. Kinnistu on ettevõtte valduses mõttelise osana hoonestusõigusest, mis kehtib 2074. aastani.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse aruandes õiglases väärtuses, mille rakendamisel on lähtutud diskonteeritud rahavoogudest. Tulude prognoosi aluseks on juba sõlmitud üürilepingud, kulude prognoosi aluseks ettevõtte ajaloolised näitajad ning prognoositud muutused. Diskontomäärana, nii prognoosiperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, on kasutatud 9.25%. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt.

Hoonestusõigust koormavad üürilepingud, millest üks on tähtajaga 2025. aastal ning kaks lepingut tähtajaga 2027. aastal. Samuti koormab hoonestusõigust ühishüpoteek summas 21'958'615 eurot AS-i Swedbank kasuks, mis tagab emaettevõtte OÜ Tehnopol 1 KV ja panga vahel sõlmitud laenulepingust tulenevaid kohustusi.

Vt ka lisa 8.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	165 983	165 983
Akumuleeritud kulum	-7 556	-7 556
Jääkmaksumus	158 427	158 427
Ostud ja parendused	13 440	13 440
Amortisatsioonikulu	-5 316	-5 316
31.12.2022		
Soetusmaksumus	179 423	179 423
Akumuleeritud kulum	-12 872	-12 872
Jääkmaksumus	166 551	166 551
Ostud ja parendused	2 875	2 875
Amortisatsioonikulu	-5 039	-5 039
31.12.2023		
Soetusmaksumus	182 298	182 298
Akumuleeritud kulum	-17 911	-17 911
Jääkmaksumus	164 387	164 387

Vt ka lisa 9 ja 10.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen kontserni emaettevõttelt	3 060 175	0	3 060 175	0	5.0%	EUR	12-2027	
Laen emaettevõttelt	4 458 263	241 592	4 216 671	0	E6k + 1.6%	EUR	03-2027	
Pikaajalised laenud kokku	7 518 438	241 592	7 276 846	0				13
Laenukohustised kokku	7 518 438	241 592	7 276 846	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen kontserni emaettevõttelt	3 060 175	0	3 060 175	0	5.0%	EUR	12-2027	
Laen emaettevõttelt	4 696 164	237 902	4 458 262	0	E6k + 1.6%	EUR	03-2027	
Pikaajalised laenud kokku	7 756 339	237 902	7 518 437	0				13
Laenukohustised kokku	7 756 339	237 902	7 518 437	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	10 140 000	10 290 000
Kokku	10 140 000	10 290 000

Vt ka lisa 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	13 215	13 215	0	
Võlad seotud osapooltele	25 894	25 894	0	13
Maksuvõlad	10 354	10 354	0	
Muud võlad	5 629	5 629	0	
Intressivõlad	5 629	5 629	0	13
Üürnike tasutud tagatisraha	48 719	4 158	44 561	
Kokku võlad ja ettemaksed	103 811	59 250	44 561	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 849	16 849	0	
Võlad seotud osapooltele	41 489	41 489	0	13
Maksuvõlad	11 360	11 360	0	
Muud võlad	7 546	7 546	0	
Intressivõlad	7 546	7 546	0	13
Üürnike tasutud tagatisraha	57 775	0	57 775	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 019	77 244	57 775	

Kirje "Võlad seotud osapooltele" seisuga 31.12.2023 summas 25'894 eurot ja seisuga 31.12.2022 summas 41'489 eurot koosneb võlgadest seotud osapooltest tarnijate ees.

Real "Intressivõlad" sisaldub 31.12.2023 seisuga kohustisi seotud osapoolte ees summas 5'629 eurot (seisuga 31.12.2022 summas 7'546 eurot). Vt ka lisa 13.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2023 seisuga 3'647'258 eurot (31.12.2022 seisuga 3'567'958 eurot). Aruandekuupäeva seisuga oleks olnud võimalik omanikele maksimaalselt netodividendidena välja maksta 2'917'806 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 729'452 eurot (31.12.2022 seisuga vastavalt 2'854'366 eurot ja 713'592 eurot).		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 027 744	1 258 603	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 027 744	1 258 603	
Kokku müügitulu	1 027 744	1 258 603	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	868 640	956 041	3
Muu kinnisvaraga seotud müügitulu	159 104	302 562	
Kokku müügitulu	1 027 744	1 258 603	

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	129 180	255 398	
Elektrienergia	73 833	176 023	
Soojusenergia	47 916	72 203	
Kütus	7 431	7 172	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 099	2 324	
Amortisatsioonikulu	1 679	3 513	4
Hoonestusõiguse tasu	6 616	6 617	
Muud	126 534	141 260	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	266 108	409 112	

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	431	1 724	
Mitmesugused bürookulud	4 897	4 151	
Amortisatsioonikulu	3 360	1 803	4
Muud	60	4 304	
Haldus- ja juhtimisteenus	52 452	53 624	
Kokku üldhalduskulud	61 200	65 606	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressi cap optsiooni turuväärtuse muutus	-116 561	239 748	3
Intressi cap optsiooni väljamaksed	19 354	0	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-97 207	239 748	

Vt ka lisa 2.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Tehnopol 1 KV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Astlanda Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	241 592	237 902	5
Kokku laenukohustised	241 592	237 902	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	15 905	25 071	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	337	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 281	16 418	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 546	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 523	49 035	6

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	4 216 670	4 458 262	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 060 175	3 060 175	5

Kokku laenukohustised	7 276 845	7 518 437	
------------------------------	------------------	------------------	--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	4 873 538	-177 374	4 696 164	78 463	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 329 134	0	-268 959	3 060 175	165 794	5
Kokku laenukohustised	3 329 134	4 873 538	-446 333	7 756 339	244 257	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 696 164	0	-237 902	4 458 262	224 469	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 060 175	0	0	3 060 175	153 009	5
Kokku laenukohustised	7 756 339	0	-237 902	7 518 437	377 478	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	107 819	223 661
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 617	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 474	59 542
Kokku ostetud	151 910	283 203

Seotud ettevõtetelt saadud laenudele arvestatud intresse tasuti aruandeaastal 379'394 eurot (2022. aastal 158'248 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2024

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	12.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

12.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 567 958
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 300
Kokku	3 647 258
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 647 258
Kokku	3 647 258

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1027744	100.00%	Jah