

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Tehnopol 2 KV

registrikood: 12397209

tänavanimi, maja nr: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 6 988 000

e-posti aadress: astlanda@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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 2 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvalle 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. Majanduskeskkond oli 2022. aastal Eestis valdavalt soodne, kuid sellest sõltumata suurenes mõnevõrra ettevõttele kuuluvate äripindade vakantsus, kuivõrd mõned rentnikud kolisid suurema pinna vajadusel vahetus läheduses valminud büroohoonesse, mille rajas samasse konsolideerimisgruppi kuuluv OÜ Tehnopol 3 KV.

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. Aruandeaastal refinantseeriti OÜ Tehnopol 2 KV laenuleping AS-ga Swedbank selliselt, et laenusaaajaks sai emaettevõtte OÜ Tehnopol 1 KV, mis omakorda sai laenuandjaks OÜ-le Tehnopol 2 KV. Pangalaenu euriboriga seotud intressikomponendi riskide maandamiseks osteti 2022. aasta alguses vastav optsioon, millega on kuni jaanuarini 2029 ettevõtte jaoks euribori maksimaalne määr piiratud 2% tasemel. Optsiooni turuhinna üheks oluliseks mõjutajaks on intressimäärade edasine areng.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Maksevõime kordaja (kordades)	1,10	1,02
Võlakordaja (kordades)	0,69	0,74
Varade käibesagedus (kordades)	0,11	0,10
Käibe puhasrentaablus (%)	35,78%	41,64%
Varade puhasrentaablus (%)	3,87%	4,22%

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	295 138	622 794	
Nõuded ja ettemaksed	52 034	133 715	2
Kokku käibevarad	347 172	756 509	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	658 343	340 731	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 290 000	10 580 000	3
Materiaalsed põhivarad	166 551	158 427	4
Kokku põhivarad	11 114 894	11 079 158	
Kokku varad	11 462 066	11 835 667	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	237 902	609 205	5
Võlad ja ettemaksed	77 244	132 042	6
Kokku lühiajalised kohustised	315 146	741 247	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 518 437	7 920 176	5
Võlad ja ettemaksed	57 775	53 834	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 576 212	7 974 010	
Kokku kohustised	7 891 358	8 715 257	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 117 660	2 603 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 298	513 859	
Kokku omakapital	3 570 708	3 120 410	
Kokku kohustised ja omakapital	11 462 066	11 835 667	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 258 603	1 233 961	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-409 112	-323 282	
Brutokasum (-kahjum)	849 491	910 679	
Turustuskulud	-3 000	-3 750	
Üldhalduskulud	-65 606	-27 195	8
Muud ärikulud	-292 880	-92 000	
Ärikasum (kahjum)	488 005	787 734	
Intressitulud	74	153	
Intressikulud	-277 529	-274 028	
Muud finantstulud ja -kulud	239 748	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	450 298	513 859	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 298	513 859	

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.

OÜ Tehnopol 2 KV 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. Astlanda Kinnisvara OÜ koostab konsolideeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskonto jääke, sularaha kassas ning katkestatavaid tähtajalisi hoiuseid.

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, õiglasest väärtusest ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglane väärtus pole usaldusväärselt määratletav, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglasest väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglasest 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 remondikuluseid 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
Hooned ja rajatised	10-50 aastat
Kontorimööbel	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 kaasnevaid kulusi. 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.

Tuletisinstrumentid

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, negatiivse turuväärtuse korral kajastuks see kohustistes pikaajaliste võlgade ja ettemaksete kirjel, kasumid ja kahjumid kajastuvad kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud ja -kulud".

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 renditulud, 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 netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Ettemaksed	345 404	11 289	26 464	307 651
Tulevaste perioodide kulud	345 404	11 289	26 464	307 651
Optionsioon	324 228	0	0	324 228
Maksude ettemaks	990	990	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	710 377	52 034	26 464	631 879

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	124 653	124 653	0	0
Ostjatelt laekumata arved	124 653	124 653	0	0
Ettemaksed	348 803	8 072	26 464	314 267
Tulevaste perioodide kulud	348 803	8 072	26 464	314 267
Maksude ettemaks	990	990	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	474 446	133 715	26 464	314 267

Real "Tulevaste perioodide kulud" oli kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas

340`731 eurot (seisuga 31.12.2021 summas 347`348 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Intressi CAP optioon piirab ettevõtte euriboriga seotud riskid 2% tasemel ning on kehtivusajaga jaanuar 2029. Optiooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kasum summas 239`748 eurot kajastub kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real.

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

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 258 603	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	409 112	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitis aadressil Mäealuse 2, Tallinn. Hoone valmis septembris 2017. aastal. Hoonestusõigus on soetatud kaasomandina.

Hoone valmimisel on hoone soetusmaksumus loetud samaväärseks selle õiglase väärtusega. Valmis ehitist kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud diskonteeritud rahavoogude meetodist. Tulude prognoosimisel on lähtutud olemasolevatest üürilepingutest ning kulude prognoosimisel võtsime aluseks vahetus naabruses asuva ja emaettevõttele kuuluva Tehnopol 1 analoogse büroohoone ajaloolised tegelikud näitajad. Diskontomäär, nii prognoosiperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, kasutasime 8%, mis on taoliste rahavooga äripindade müümisel investorite poolt tavapäraselt nõutav tootluse määr. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt.

Hoonestusõigust koormab 2016. aastal sõlmitud 10-aastane üürileping Eesti Vabariigiga ja 2017. aastal sõlmitud 5-aastane üürileping äriühinguga.

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikutelt	3 060 175	0	3 060 175		5,0%	EUR	31.12.2027	10
Laenud emaattevõttelt	4 696 164	237 902	4 458 262		E6k+1,6%	EUR	24.03.2027	10
Pikaajalised laenud kokku	7 756 339	237 902	7 518 437					
Laenukohustised kokku	7 756 339	237 902	7 518 437					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud muudelt äriühingutelt	260 415	260 415	0	0	5,0%	EUR	31.12.2022	
Laenud seotud isikutelt	3 329 134	0	0	3 329 134	5,0%	EUR	31.12.2027	10
Pikaajaline pangalaen	4 939 832	348 790	4 591 042	0	E6k+1,8%	EUR	29.09.2026	
Pikaajalised laenud kokku	8 529 381	609 205	4 591 042	3 329 134				
Laenukohustised kokku	8 529 381	609 205	4 591 042	3 329 134				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	10 290 000	10 580 000
Kokku	10 290 000	10 580 000

Laenulepingu tagatiseks on Tehnopol 1 KV OÜ kontorihoone summas 21'958'615 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	58 338	58 338	0
Maksuvõlad	11 360	11 360	0
Muud võlad	7 546	7 546	0
Intressivõlad	7 546	7 546	0
Tagatisrahad	57 775	0	57 775
Kokku võlad ja ettemaksed	135 019	77 244	57 775

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	115 150	115 150	0
Maksuvõlad	16 192	16 192	0
Muud võlad	700	700	0
Intressivõlad	700	700	0
Tagatisrahad	53 834	0	53 834
Kokku võlad ja ettemaksed	185 876	132 042	53 834

Kirjel "Tagatisrahad" on ärruumi üürilepingute alusel laekunud tagatisrahad, mida on perioodiseeritud vastavalt tähtaegadele. Tähtajad jäävad vahemikku 2022-2027.

Kirjel "Võlad tarnijatele" on kajastatud muuhulgas kohustisi seotud osapooltele summas 41'489 eurot (seisuga 31.12.2021 summas 94'459 eurot).

Kirjel "Intressivõlad" on kajastatud muuhulgas ka kohustisi seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2022 summas 7'546 eurot (31.12.2021 summas 0 eurot).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2022 seisuga 3'567'958 eurot (31.12.2021 seisuga 3'117'660 eurot). Aruandekuupäeva seisuga võimalik omanikele maksimaalselt netodividendidena välja maksta 2'854'366 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 713'592 eurot (31.12.2021 seisuga vastavalt 2'494'128 eurot ja 623'532 eurot).		

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	1 724	1 609
Mitmesugused bürookulud	5 954	8 358
Koolituskulud	0	55
Muud	4 304	213
Sisseostetud teenus	53 624	16 960
Kokku üldhalduskulud	65 606	27 195

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	237 902	0	5
Kokku laenukohustised	237 902	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	25 071	19 744	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 418	74 715	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 546	0	

Kokku võlad ja ettemaksed	49 035	94 459	6
----------------------------------	---------------	---------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	4 458 262	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 060 175	3 329 134	
Kokku laenukohustised	7 518 437	3 329 134	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 431 572	0	102 438	3 329 134	171 410	
Kokku laenukohustised	3 431 572	0	102 438	3 329 134	171 410	

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	
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	
Kokku laenukohustised	3 329 134	4 873 538	446 333	7 756 339	244 257	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	223 661	140 102
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 542	62 263
Kokku ostetud	283 203	202 365

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2023

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	03.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

03.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	03.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 117 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 298
Kokku	3 567 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 567 958
Kokku	3 567 958

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1258603	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Tehnopol 1 KV	11646805	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5026308
E-posti aadress	astlanda@astlanda.ee