

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Tehnopol 2 KV

registrikood: 12397209

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Lisa 11 Likviidsus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 2 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvalle kinnistule seatud hoonestusõigusest.

Aruandeaastal jätkas ettevõtte mainitud kinnistul asuva büroohoone majandamist. Aruande koostamise seisuga on hoone kogu ulatuses üürilepingutega kaetud. Samuti teostati mitmeid investeeringuid ümbritseva keskkonna parendamisse, et tagada hoone ja piirkonna atraktiivsus üüripinna asukohana.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandusüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele. 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. OÜ Tehnopol 2 KV on sõlminud AS-ga Swedbank büroohoone ehituse finantseerimiseks laenulepingu, mille järgi koosneb tasutav laenuintress Euriboril põhinevast baasintressimäärast ja sellele lisanduvast riskimarginaalist. Seega mõjutab Euribori kõikumine ka ettevõtte rahavoogu.

2019. majandusaastal jätkab ettevõtte oma tavapärase äritegevusega.

Olulisemad suhtarvud

	2018	2017
Maksevõime kordaja (kordades)	0.86	1.14
Võlakordaja (kordades)	0.88	0.90
Varade käibesagedus (kordades)	0.09	0.07
Käibe puhasrentaablus (%)	23,08%	196.61%
Varade puhasrentaablus (%)	2,08%	14.08%

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	782 566	828 313	
Nõuded ja ettemaksed	62 095	70 917	2
Kokku käibevarad	844 661	899 230	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	250 231	254 780	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 500 000	10 500 000	3
Materiaalsed põhivarad	159 456	0	4
Kokku põhivarad	10 909 687	10 754 780	
Kokku varad	11 754 348	11 654 010	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	327 299	302 691	5
Võlad ja ettemaksed	659 337	487 619	6
Kokku lühiajalised kohustised	986 636	790 310	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 253 145	9 593 251	5
Võlad ja ettemaksed	53 834	52 723	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 306 979	9 645 974	
Kokku kohustised	10 293 615	10 436 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 214 976	-5 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 007	1 220 464	
Kokku omakapital	1 460 733	1 217 726	
Kokku kohustised ja omakapital	11 754 348	11 654 010	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 052 695	620 747	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-500 168	-244 260	
Brutokasum (-kahjum)	552 527	376 487	
Üldhalduskulud	-18 641	-2 630	8
Muud äritulud	15 001	934 086	
Muud ärikulud	-923	0	
Ärikasum (kahjum)	547 964	1 307 943	
Intressikulud	-305 034	-87 512	
Muud finantstulud ja -kulud	77	33	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	243 007	1 220 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 007	1 220 464	

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.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskonto jääke, sularaha kassas ning katkestatavoid 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 algsest 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 õiglase väärtus on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määratletav, õiglasel väärtusel ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglase väärtus pole usaldusväärselt määratletav, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse algsest 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 remondikuludid 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
Arvutustehnika	3-5 aastat
Kunstiväärtused	amortisatsiooni ei arvestata

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.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

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

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

Kulud

Kulusid kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

Maksustamine

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

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

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

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 383	20 383	0	0
Ostjatelt laekumata arved	20 383	20 383	0	0
Muud nõuded	1 814	1 814	0	0
Ettemaksed	256 174	5 943	18 199	232 032
Tulevaste perioodide kulud	256 174	5 943	18 199	232 032
Maksude ettemaksed ja muud tagasinõuded	33 955	33 955	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	312 326	62 095	18 199	232 032

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	48 497	48 497	0	0
Ostjatelt laekumata arved	48 497	48 497	0	0
Muud nõuded	1 814	1 814	0	0
Ettemaksed	262 594	7 814	18 199	236 581
Tulevaste perioodide kulud	262 594	7 814	18 199	236 581
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 792	12 792	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	325 697	70 917	18 199	236 581

Real "Ostjatelt laekumata arved" nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole. Seisuga 31.12.2017 oli kajastatud nõudeid seotud osapoolte vastu summas 29'029 eurot. Vt ka lisa 10.

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 254'781 eurot (seisuga 31.12.2017 summas 259'330 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	10 500 000
31.12.2018	10 500 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	886 454	434 612
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	404 208	210 495

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

Soetusmaksumuse koosseisus on kapitaliseeritud hoone valmimise ja eksploateerimisega seotud kulutused, sh otseselt kinnisvarainvesteeringu valmistamisega kaasnevad intressikulud summas 231'956 eurot seisuga 31.12.2017.

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 rendilepingutest ning kulude prognoosimisel vahetus naabruses asuva ja emaettevõttele kuuluva sama tüüpi büroohoone ajaloolistest näitajatest. 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)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	160 310	160 310
Amortisatsioonikulu	-854	-854
31.12.2018		
Soetusmaksumus	160 310	160 310
Akumuleeritud kulum	-854	-854
Jääkmaksumus	159 456	159 456

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud muudelt äriühingutelt	268 428	0	268 428	0	5,0%	EUR	31.12.2022	
Laenud seotud osapooltelt	3 431 572	0	3 431 572	0	5,0%	EUR	31.12.2022	10
Pikaajaline pangalaen	5 880 444	327 299	5 553 145	0	E6k + 1,8%	EUR	29.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	9 580 444	327 299	9 253 145					
Laenukohustised kokku	9 580 444	327 299	9 253 145					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	3 431 572	0	3 431 572	0	5,0%	EUR	31.12.2022	10
Laenud muudelt äriühingutelt	268 428	0	268 428	0	5,0%	EUR	31.12.2022	
Pikaajaline pangalaen	6 195 942	302 691	5 893 251	0	E6k + 2,5%	EUR	29.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	9 895 942	302 691	9 593 251	0				
Laenukohustised kokku	9 895 942	302 691	9 593 251	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	10 500 000	10 500 000
Kokku	10 500 000	10 500 000

Laenulepingu tagatiseks on hüpoteek summas 7'620'000 eurot mõttelisele osale hoonestusõigusest ning seotud osapoole garantii.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	124 231	124 231	0	0
Muud võlad	588 940	535 106	53 834	0
Intressivõlad	535 106	535 106	0	0
Muud viitvõlad	53 834	0	53 834	0
Kokku võlad ja ettemaksed	713 171	659 337	53 834	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	137 105	137 105	0	0
Muud võlad	403 237	350 514	52 723	0
Intressivõlad	350 514	350 514	0	0
Muud viitvõlad	52 723	0	52 723	0
Kokku võlad ja ettemaksed	540 342	487 619	52 723	0

Kirjel "Muud viitvõlad" on äriruumi üürilepingute alusel laekunud tagatisrahad, mida on perioodiseeritud vastavalt tähtaegadele. Tähtajad jäävad vahemikku 2020-2022.

Kirjel "Võlad tarnijatele" on kajastatud muuhulgas kohustisi seotud osapoolle summas 93'220 eurot (seisuga 31.12.2017 summas 70'381 eurot).

Kirjel "Intressivõlad" on kajastatud muuhulgas ka kohustisi seotud osapoolle ees seisuga 31.12.2018 summas 500'284 eurot (31.12.2017 summas 328'705 eurot). Vt ka lisa 10.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2018 seisuga 1'457'983 eurot (31.12.2017 seisuga 1'215'226 eurot). Aruandekuupäeva seisuga võimalik omanikele maksimaalselt netodividendidena välja maksta 1'166'386 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 291'597 eurot (31.12.2017 seisuga vastavalt 971'981 eurot ja 242'995 eurot).		

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	1 609	0
Transpordikulud	660	0
Mitmesugused bürookulud	3 697	2 630
Koolituskulud	50	0
Muud	284	0
Sisseostetud teenus	12 341	0
Kokku üldhalduskulud	18 641	2 630

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	21 758	29 029	46 192
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	93 220	0	70 381
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 931 856	0	3 760 277

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Astlanda Kinnisvara OÜ	1 900 000	3 118 428	5%	EUR	31.12.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	148 604	0	65 428	24 191
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 082	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 925	0	4 058 711	0

Vt ka lisasid 2, 5 ja 6.

Seotud ettevõttelt saadud laenult arvestatud intresside summa moodustas 2018. aastal 171'579 eurot (2017. aastal 253'969 eurot).

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

Lisa 11 Likviidsus

OÜ Tehnopol 2 KV lühiajalised kohustused ületasid aruandekuupäeva seisuga ettevõtte käibevarasid, kuid antud asjaolu ei kujuta endast ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Lühiajalistest kohustustest kolmandiku moodustab pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa, mis kuulub täitmisele igakuiste maksetena. Üle poole lühiajalistest kohustustest moodustavad intressikohustused omanikelt saadud laenudelt. Vastavalt laenulepingute tingimustele tasutakse intresse üks kord aastas, kuid eeldusel, et selleks on olemas projekti finantseerinud krediitiasutuse luba ning ettevõtte rahaline seisukord seda võimaldab.

Lühiajaliste kohustuste täitmist katavad igakuised üürilaekumised, mis 2019 majandusaastal on eeldatavalt suurusjärgus 0.9 miljonit eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2019

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	29.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

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, väärresistide 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 märkimisväärselt 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 muuhulgas 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

04.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	04.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 214 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	243 007
Kokku	1 457 983
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 457 983
Kokku	1 457 983

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1052695	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