

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OÜ Tehnopol 2 KV

**registrikood:** 12397209

**tänava nimi, maja number:** Mäealuse tn 2/1

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12618

**telefon:** +372 5026308

**e-posti aadress:** [kajar.kruus@astlanda.ee](mailto: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        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 7 Üldhalduskulud              | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                 | 11 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 13 |
| Vandeauditori aruanne              | 14 |

## Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 2 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvalle kinnistule seatud hoonestusõigusest. Aruandeaastal valmis ettevõtte mainitud kinnistul ca 7'400 m<sup>2</sup> suuruse üüritava pinnaga büroohoone, mis käesoleva aruande koostamise hetkeks on sisuliselt kogu ulatuses üürilepingutega kaetud.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandustsüklitest - 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 väärtpaberitesse 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 riskimarginaalst. Seega mõjutab Euribori kõikumine ka ettevõtte rahavoogu.

2018. majandusaastal jätkab ettevõtte äritegevust büroohoone haldamisel. Samuti viiakse lõpule viimased investeeringud hoone, selle ümbruse ja parkimisala korrastamiseks.

Olulisemad suhtarvud

|                                | 2017    | 2016   |
|--------------------------------|---------|--------|
| Maksevõime kordaja (kordades)  | 1.14    | 0.18   |
| Võlakordaja (kordades)         | 0.90    | 1.00   |
| Varade käibesagedus (kordades) | 0.07    | 0.00   |
| Käibe puhasrentaablus (%)      | 196.61% | -      |
| Varade puhasrentaablus (%)     | 14.08%  | -0.18% |

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)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                  |         |
| Käibevarad                                   |                   |                  |         |
| Raha                                         | 828 313           | 17 502           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 70 917            | 118 418          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>899 230</b>    | <b>135 920</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                   |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 254 780           | 259 330          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 10 500 000        | 5 292 667        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>10 754 780</b> | <b>5 551 997</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 654 010</b> | <b>5 687 917</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                  |         |
| Kohustised                                   |                   |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                  |         |
| Laenukohustised                              | 302 691           | 0                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 487 619           | 759 186          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>790 310</b>    | <b>759 186</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                  |         |
| Laenukohustised                              | 9 593 251         | 4 918 428        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 52 723            | 13 041           | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>9 645 974</b>  | <b>4 931 469</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>10 436 284</b> | <b>5 690 655</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500            | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -5 238            | -25              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 220 464         | -5 213           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 217 726</b>  | <b>-2 738</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>11 654 010</b> | <b>5 687 917</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017             | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 620 747          | 0             |         |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -244 260         | -3 863        |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>376 487</b>   | <b>-3 863</b> |         |
| Turustuskulud                               | 0                | -800          |         |
| Üldhalduskulud                              | -2 630           | -550          | 7       |
| Muud äritulud                               | 934 086          | 0             | 3       |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>1 307 943</b> | <b>-5 213</b> |         |
| Intressikulud                               | -87 512          | 0             |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 33               | 0             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 220 464</b> | <b>-5 213</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 220 464</b> | <b>-5 213</b> |         |

# 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 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, õiglasel väärtusel ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Selliseid kinnisvarainvesteeringu objekte, mille õiglane 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.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseselt kaasnevaid 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 õiglasel väärtusel (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. Eraldi reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

### Tulud

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

Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulude 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 maksimisega 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 kõrgem juhtkond, eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu               | 48 497         | 48 497                           | 0                   | 0              |
| Ostjatel 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              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>325 697</b> | <b>70 917</b>                    | <b>18 199</b>       | <b>236 581</b> |
|                                    |                |                                  |                     |                |
|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 113 869        | 113 869                          | 0                   | 0              |
| Ettemaksed                         | 263 879        | 4 549                            | 18 199              | 241 131        |
| Tulevaste perioodide kulud         | 263 879        | 4 549                            | 18 199              | 241 131        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>377 748</b> | <b>118 418</b>                   | <b>18 199</b>       | <b>241 131</b> |

Real "Ostjatel laekumata arved" koosseisus on muuhulgas kajastatud nõudeid seotud osapoolte vastu summas 29'029 eurot (seisuga 31.12.2016 0 eurot). Vt ka lisa 9.

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 259'330 eurot (seisuga 31.12.2016 summas 263'879 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | Ehitised   | Kokku      |
| <b>31.12.2016</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 5 292 667  | 5 292 667  |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 5 292 667  | 5 292 667  |
|                        |            |            |
| Ostud ja parendused    | 4 273 247  | 4 273 247  |
| Ümberliigitamised      | -9 565 914 | -9 565 914 |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2017</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 0          | 0          |
| Akumuleeritud kulum    | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0          | 0          |

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2016</b>                         | 0          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 934 086    |
| Ümberliigitamised                         | 9 565 914  |
| <b>31.12.2017</b>                         | 10 500 000 |

|                                                 | 2017    |  |
|-------------------------------------------------|---------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 434 612 |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 210 495 |  |

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

Soetusmaksumuse koosseisus on kapitaliseeritud hoone valmimise ja ekspluateerimisega seotud kulutused, sh otseselt kinnisvarainvesteeringu valmistamisega kaasnevad intressikulud summas 231'956 eurot (seisuga 31.12.2016 summas 81'845 eurot). 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.

Hoonestusõigust koormab 2016. aastal sõlmitud 10-aastane üürileping Eesti Vabariigiga.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 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%         | euro        | 31.12.2022  | 9       |
| 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           | 2,5%         | EUR         | 29.09.2021  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 9 895 942  | 302 691                           | 9 593 251           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 9 895 942  | 302 691                           | 9 593 251           | 0           |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laenus seotud osapooltelt        | 4 650 000  | 0                                 | 0                   | 4 650 000   | 5,0%         | EUR         | 31.12.2022  | 8       |
| Laenud muudelt äriühingutelt     | 268 428    | 0                                 | 0                   | 268 428     | 5,0%         | EUR         | 31.12.2022  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 918 428  | 0                                 | 0                   | 4 918 428   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 918 428  | 0                                 | 0                   | 4 918 428   |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |            |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------|
|                                                       | 31.12.2017        | 31.12.2016 |
| Muud varad                                            | 10 500 000        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>10 500 000</b> | <b>0</b>   |

Pangalaenu lepingule on antud tagatiseks hüpoteek mõttelisele osale hoonestusõigusest ning seotud osapoole garantii. Seatud hüpoteek tagab ka emattevõtte laenu.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 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           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>540 342</b> | <b>487 619</b>                   | <b>52 723</b>       | <b>0</b>    |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |               |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta   |
| Võlad tarnijatele                | 677 353        | 677 353                          | 0                   | 0             |
| Muud võlad                       | 94 874         | 81 833                           | 0                   | 13 041        |
| Intressivõlad                    | 81 833         | 81 833                           | 0                   | 0             |
| Muud viitvõlad                   | 13 041         | 0                                | 0                   | 13 041        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>772 227</b> | <b>759 186</b>                   | <b>0</b>            | <b>13 041</b> |

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 70'381 eurot (seisuga 31.12.2016 summas 671'870 eurot).

Kirjel "Intressivõlad" on kajastatud muuhulgas ka kohustisi seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2017 summas 328'705 eurot (31.12.2016 summas 74'736 eurot). Vt ka lisa 9.

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1          | 1          |
| Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2017 seisuga 1'215'226 eurot (31.12.2016 seisuga jaotuskõlblikku kasumit ei tekkinud). Võttes arvesse reservkapitali kande mõju oli aruandekuupäeva seisuga võimalik omanikele maksimaalselt neto dividendidena välja maksta 971'981 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 242'995 eurot. |            |            |

## Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                               | 2017         | 2016       |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Mitmesugused bürookulud       | 2 630        | 498        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud | 0            | 52         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>   | <b>2 630</b> | <b>550</b> |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

## Lisa 9 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

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 29 029     | 46 192     | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 70 381     | 671 870    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 3 760 277  | 4 274 736  |

| 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  |

| 2016                                                                                                         | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 |               |                             |              |             |             |
| Tehnopol 1 KV OÜ                                                                                             | 0             | 1 800                       | 3%           | EUR         | 31.12.2020  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |             |
| Astlanda Kinnisvara OÜ                                                                                       | 4 650 000     | 0                           | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2017      |        | 2016      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|
|                                                                                                                                  | Ostud     | Müügid | Ostud     |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 38 493    | 24 191 | 0         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0         | 0      | 4 082     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 058 711 | 0      | 5 155 297 |

Vt ka lisa 2, 4 ja 5.

Seotud ettevõtetelt saadud laenult arvestatud intresside summa moodustas 2017. aastal 253'969 eurot (2016. aastal 74'736 eurot).

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2018

**OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAJAR KRUUS        | Juhatuse liige     | 02.03.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 „Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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 sisekontrolli 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.

### Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristi Luite

Vandeauditiitori number 674

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

02.03.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTI LUIE        | Vandeaudiitor      | 02.03.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -5 238           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 220 464        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 215 226</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 620747          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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