

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 25.03.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Real Tehnopak OÜ

**registrikood:** 16467177

**tänavat/tahu nimi,** Tööstuse tn 48  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10416

**telefon:** +372 5019266

**e-posti aadress:** real@real.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Raha                              | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad            | 8  |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 9  |
| Lisa 7 Osakapital                        | 9  |
| Lisa 8 Muud äritulud                     | 9  |
| Lisa 9 Tööjõukulud                       | 9  |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                        | 11 |

## Tegevusaruanne

Real Tehnopark OÜ on asutatud 25.03.2022, seega tegemist oli ettevõtte esimese tegevusaastaga.

Real Tehnopark OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega tehnoporti kruntide välja arendamiseks. Omandatud on maad, mis väärtustatakse läbi detailplaneeringu.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2022     | 25.03.2022   | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                |              |         |
| Käibevarad                            |                |              |         |
| Raha                                  | 15 728         | 2 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 731            | 0            | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>16 459</b>  | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |                |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 373 365        | 0            |         |
| Materiaalsed põhivarad                | 3 374          | 0            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>376 739</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>393 198</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |              |         |
| Kohustised                            |                |              |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |              |         |
| Laenukohustised                       | 387 157        | 0            | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>387 157</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>387 157</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 3 541          | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>6 041</b>   | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>393 198</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 25.03.2022 -<br>31.12.2022 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 15 039                     | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -283                       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>14 756</b>              |         |
| Intressikulud                               | -11 217                    | 10      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 2                          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 541</b>               |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 541</b>               |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Real Tehnopark OÜ 25.03-31.12.2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

### Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes/omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse soetamismaksumuse meetodit. Soetamismaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigusi kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses kaupade/teenuste müügist ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Tulu näidatakse netosummas, milles ei kajastata käibemaksu, kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- \* olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- \* müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- \* tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- \* tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

## 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 maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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 juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

## Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapoolteks loetakse:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 25.03.2022   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 15 728        | 2 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>15 728</b> | <b>2 500</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 731        | 731            | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>731</b> | <b>731</b>     |         |
|                                    |            |                |         |
|                                    | 25.03.2022 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0          | 0              | 4       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>       |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |           | 25.03.2022 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 271        | 0         | 0          | 0         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 460        |           | 0          |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>731</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

### Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                      | Kokku        |
|---------------------|----------------------|--------------|
|                     | Lõpetamata projektid |              |
| <b>25.03.2022</b>   |                      |              |
| Soetusmaksumus      | 0                    | 0            |
| Akumuleeritud kulum | 0                    | 0            |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>0</b>             | <b>0</b>     |
|                     |                      |              |
| Ostud ja parendused | 3 374                | 3 374        |
| Amortisatsioonikulu | 0                    | 0            |
|                     |                      |              |
| <b>31.12.2022</b>   |                      |              |
| Soetusmaksumus      | 3 374                | 3 374        |
| Akumuleeritud kulum | 0                    | 0            |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>3 374</b>         | <b>3 374</b> |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022   | 25.03.2022 |
|---------------------------------------------|--------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |              |            |
| Võimalikud dividendid                       | 2 833        | 0          |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 708          | 0          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 541</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 25.03.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 25.03.2022 -<br>31.12.2022 | 25.03.2022 -<br>25.03.2022 |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 15 039                     | 0                          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>15 039</b>              | <b>0</b>                   |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel 2022. aastal töötajaid ei olnud.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2022     | 25.03.2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                              |                |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 387 157        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>387 157</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 25.03.2022 | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 450 000        | 74 060                      | 375 940        | 11 217                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>0</b>   | <b>450 000</b> | <b>74 060</b>               | <b>375 940</b> | <b>11 217</b>               |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 25.03.2022 - 31.12.2022 | 25.03.2022 - 25.03.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                  | Põhivara                | Põhivara                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 225 811                 | 0                       |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                              | <b>225 811</b>          | <b>0</b>                |

| OSTETUD                                                                                                                          | 25.03.2022 - 31.12.2022 | 25.03.2022 - 25.03.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                  | Põhivara                | Põhivara                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 204 799                 | 0                       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 376 329                 | 0                       |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>581 128</b>          | <b>0</b>                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Real Tehnopark OÜ (registrikood: 16467177) 25.03.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| IVAR PIIRSALU      | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                             | 31.12.2022   |
|-----------------------------|--------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 3 541        |
| <b>Kokku</b>                | <b>3 541</b> |

Juhatus teeb ettepaneku jätta tekkinud kasum järgnevate perioodide investeeringuteks.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi              | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Real Kinnisvara<br>OÜ       | 10650970                                  | Eesti             | 1750 EUR<br>(Lihtomand)      |
| OÜ AAREMI<br>Investeeringud | 10676902                                  | Eesti             | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5019266 |
| E-posti aadress | real@real.ee |