

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Tähetorni Tehnopark

registrikood: 11945560

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16-50

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Muud ärikulud	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2010.a ning tema põhitegevusalaks on kinnisvara ostu- ja müügitehingud.

2015.a müügitulu oli 10 481 eurot, kahjum oli -275 153 eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2015 oli 4 001 719 eurot ja omakapital 521 680 eurot.

Vastavalt 24.03.2015.a Keskkonnaameti poolt väljastatud jäätmeleale tegeles OÜ Tähetorni Tehnopark 2015.a ehitus- ja lammutusjäätmete vastuvõtmisega Paldiski mnt 241d, Tallinn kinnistul.

2016.a on planeeritud alustada Tähetorni Tehnopargi (Paldiski mnt 241 ja 241d, Tallinn) teede ja tehnovõrkude projekteerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	100	575	
Varud	4 001 619	2 420 871	2
Kokku käibevara	4 001 719	2 421 446	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 580 748	3
Kokku põhivara	0	1 580 748	
Kokku varad	4 001 719	4 002 194	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	38 458	1 803 600	4
Võlad ja ettemaksed	141 721	276 761	5
Kokku lühiajalised kohustused	180 179	2 080 361	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 953 205	1 125 000	4
Võlad ja ettemaksed	346 655	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	3 299 860	1 125 000	
Kokku kohustused	3 480 039	3 205 361	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	794 277	938 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-275 153	-144 592	
Kokku omakapital	521 680	796 833	
Kokku kohustused ja omakapital	4 001 719	4 002 194	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	10 481	5	
Muud äritulud	0	182 394	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 128	-160	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 750	-774	
Muud ärikulud	-20 310	-20 310	8
Kokku ärikasum (-kahjum)	-13 707	161 155	
Intressikulud	-261 446	-305 747	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-275 153	-144 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-275 153	-144 592	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-13 707	161 155
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 580 748	2 238 477
Kokku korrigeerimised	1 580 748	2 238 477
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	568
Varude muutus	-1 580 748	-2 420 871
Kokku rahavood äritegevusest	-13 707	-20 671
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 352 500	207 364
Saadud laenude tagasimaksed	-1 289 436	-34 498
Makstud intressid	-49 832	-152 206
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 232	20 660
Kokku rahavood	-475	-11
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	575	586
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-475	-11
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100	575

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	938 869	941 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-144 592	-144 592
31.12.2014	2 556	794 277	796 833
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	2 556	794 277	796 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-275 153	-275 153
31.12.2015	2 556	519 124	521 680

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Tähetorni Tehnopark kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Rahavood on leitud kaudset arvestusmeetodit kasutades.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses piisava hulga võrdlustehingute puudumisega kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks, kajastatakse alates detsembrist 2015 varasemaid kinnisvarainvesteeringuid kaubana.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehing on tehing, mis on fikseeritud või mille arveldamine toimub välisvaluutas. Välisvaluutatehingute esmasel kajastamisel võetakse nad arvele Eestis ametlikult kehtivas vääringus tehingupäeval kehtiva valuutakursi alusel.

Igal bilansipäeval hinnatakse vastavalt kehtivale valuutakursile ümber:

- (a) Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused; ning
- (b) Välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu.

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. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäolised laekumised". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste laekumiste kulu vähendamisenähtuna, lootusetuks muutunud arved kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulude teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Ümberhindlustest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kirjetel „Muud äritulud” või „Muud ärikulud”.

OÜ Tähetorni Tehnopark juhatus hindab bilansipäeva seisuga OÜ-le Tähetorni Tehnopark kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust lähtudes oma kogemustest, erialastest teadmistest ja turuolukorrast.

Hindamismetoodika tugineb eksperthinnangul, arvestades objektide asukohta, projektlahendust ja olukorda kinnisvaraturul võrreldavate tehingute alusel.

Hindamise aluseks on õiglane väärtus, kui vara tõenäoline müügihind, mis on määratud arukalt, heas usus ja omanike parimatest huvidest lähtudes ning millega sõltumatud ja pädevad osapooled oleksid nõus tehingut tegema.

Hindamisel on kasutatud turutehingute võrdluse meetodit, kus hinnatava objekti turuväärtus tuletatakse müüdud analoogiliste objektide võrdluse alusel.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 639 euro, kantakse kuludesse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksivad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ Tähetorni Tehnopark käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanike, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Müügiks ostetud kaubad	4 001 619	2 420 871
müügiks ostetud kinnisvara	4 001 619	2 420 871
Kokku varud	4 001 619	2 420 871

Seoses piisava hulga võrdlustehingute puudumisega kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks, kajastatakse alates detsembrist 2015 varasemaid kinnisvarainvesteeringuid kaubana.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 819 224
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	182 394
Ümberklassifitseerimised	-2 420 870
31.12.2014	1 580 748
Ümberklassifitseerimised	-1 580 748
31.12.2015	0

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 310	20 310

Seoses piisava hulga võrdlustehingute puudumisega kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks, kajastatakse alates detsembrist 2015 varasemaid kinnisvarainvesteeringuid kaubana.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist	38 458	38 458			1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Lühiajalised laenud kokku	38 458	38 458					
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbankist	504 205		504 205		1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Laen seotud ettevõtjalt	2 449 000		2 449 000		12% aastast	euro	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 953 205		2 953 205				
Laenukohustused kokku	2 991 663	38 458	2 953 205				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist	579 500	579 500			1 kuu euribor + 4%	eur	30.04.2015
Laen seotud ettevõtjalt	1 224 100	1 224 100			12% aastast	eur	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	1 803 600	1 803 600					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud ettevõtjalt	1 125 000		1 125 000		12% aastast	eur	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 125 000		1 125 000				
Laenukohustused kokku	2 928 600	1 803 600	1 125 000				

1. hüpoteek kinnistule (reg osa 341201) asukohaga Lagedi tee 11, Lasnamäe linnaosa, Tallinna linn, Harjumaa;
2. hüpoteek kinnistule (registriosa nr 6823601) asukohaga Narva mnt 151, Pirita linnaosa, Tallinna linn, Harjumaa;
3. OÜ Favorte (reg kood 10040012) garantii;
4. OÜ BRT Invest (reg kood 10813655) garantii;
5. Rainer Hinno käendus.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	488 376	141 721	346 655
Intressivõlad	488 376	141 721	346 655
Kokku võlad ja ettemaksed	488 376	141 721	346 655

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	276 761	276 761	
Intressivõlad	276 761	276 761	
Kokku võlad ja ettemaksed	276 761	276 761	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

OÜ Tähetorni Tehnopark jaotamata kasumiks seisuga 31.12.2015 oli 519 123 eurot, dividendide väljamaksmise soovi korral oleks ettevõttel tekkinud potentsiaalne tulumaksukohustus 20% summas 103 825 eurot, netodividendid oleksid olnud 415 298 eurot.

OÜ Tähetorni Tehnopark jaotamata kasumiks seisuga 31.12.2014 oli 794 276 eurot, dividendide väljamaksmise soovi korral oleks ettevõttel tekkinud potentsiaalne tulumaksukohustus 20% summas 158 855 eurot, netodividendid oleksid olnud 635 421 eurot.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Tähetorni Tehnopark 2015. aastal töötajaid ei olnud ja keegi töötasu ei saanud.

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Maamaks	20 310	-20 310
Kokku muud ärikulud	20 310	-20 310

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-261 446	-305 747
Kokku intressikulud	-261 446	-305 747

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 937 377	2 625 861

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 352 500	1 252 600
2014	Saadud laenud	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	207 364	

2015.aastal ei ole OÜ Tähetorni Tehnopark tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2016

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	21.05.2016
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ-u Tähetorni Tehnopark 2015 aasta majandusaasta aruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähetorni Tehnopark osanikule

Olen auditeerinud OÜ Tähetorni Tehnopark raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tähetorni Tehnopark finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivi Velleste

Vandeaudiitori number 92

Lemmur OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 151

Viimsi Vald

21.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVI VELLESTE	Vandeaudiitor	21.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	794 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-275 153
Kokku	519 124
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	519 124
Kokku	519 124

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	794 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-275 153
Kokku	519 124
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	519 124
Kokku	519 124

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Tavajäätmete kogumine	38111	9664	92.20%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	817	7.80%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rainer Hinno	37008040237		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	favorte@favorte.ee