

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Tähetorni Tehnopark

registrikood: 11945560

tänava nimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10116

e-posti address: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Varud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2010.a ning tema põhitegevusalaks on ärikinnisvara arendamine. Peamine arendusobjekt on Tähetorni Tehnopark, mille 20,5ha suurusele arendusalale ehitatakse ärihooneid, mis on sobilikud tootmis-, laoduse-, logistika- ja kaubandusettevõtetele. Kokku on Tähetorni Tehnoparki kavandatud 12 ärihoonet pindalaga 60 000m².

2018.a lõpetati Tähetorni Tehnopargi arendusala I etapi teede ja tehnovõrkude väljaehitamine.

2018.a müügitulu oli 1738 tuhat eurot, kahjum oli -82 tuhat eurot.

Osteti ärihoone arendamiseks kinnistu aadressil Laki 4, Tallinn.

Bilansimaht seisuga 31.12.2018 oli 5 123 tuhat eurot ja omakapital -480 tuhat eurot. Omanik on teadlik negatiivsest omakapitalist ning on veendumusel, et peale Tähetorni Tehnopargi ja Laki 4 projektide realiseerumist taastub ka omakapital.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu (eurodes)	1 738 154	184
Käibe kasv %	944549%	-99%
Ärikasum	453 240	-40343
Ärikasumi määr%	26%	-21926%
Puhaskasum (eurodes)	-81 932	-471 583
Kasumi kasv (%)	83%	-5%
Puhasrentaablus (%)	-5%	-256295%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,2	3,4
Omakapital	-479 844	-397 912
ROE (%)	17%	119%
Varad kokku	5 123 125	4 226 481
ROA (%)	-2%	-11%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

2019.a. jätkatakse ärihoonete projekteerimist Tähetorni Tehnoparki ja Laki 4 kinnistule.

Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 701	525	
Nõuded ja ettemaksud	22	215	
Varud	5 107 402	4 225 741	2
Kokku käibevarad	5 123 125	4 226 481	
Kokku varad	5 123 125	4 226 481	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	700 000	1 234 095	3
Võlad ja ettemaksud	510 110	989	4
Kokku lühiajalised kohustised	1 210 110	1 235 084	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 935 500	2 929 500	3
Võlad ja ettemaksud	457 359	459 809	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 392 859	3 389 309	
Kokku kohustised	5 602 969	4 624 393	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-400 468	71 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 932	-471 583	
Kokku omakapital	-479 844	-397 912	
Kokku kohustised ja omakapital	5 123 125	4 226 481	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 738 154	184	
Muud äritulud	577	572	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 230 209	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 096	-40 868	
Muud äriikulud	-186	-231	
Ärikasum (kahjum)	453 240	-40 343	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-535 175	-431 240	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-81 932	-471 583	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 932	-471 583	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

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

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoieuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 aruandepäeval hinnatakse vastavalt kehtivale valuutakursile ümber:

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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 vähendamisenähtena, 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 soetusmaksumus.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 parandused 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. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav. Müügitulu kajastab müüdnud 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 äriolulistele 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 äriolulistele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	5 107 402	4 225 741
müügiks ostetud kinnisvara	5 107 402	4 225 741
Kokku varud	5 107 402	4 225 741

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	200 000	200 000			10% aastas	euro	31.12.2019
Laen Eesti ettevõttelt	500 000	500 000			7% aastas	euro	31.03.2019
Lühiajalised laenud kokku	700 000	700 000					
Pikaajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	100 000	0	100 000		8% aastas	euro	03.05.2020
Laen Eesti ettevõttelt	100 000	0	100 000		8% aastas	euro	22.05.2023
Laen eraisikult	100 000	0	100 000		10% aastas	euro	17.04.2023
Laen seotud ettevõtjalt	2 732 500	0	2 732 500		12% aastas	euro	01.01.2020
Laen seotud ettevõtjalt	903 000	0	903 000		12% aastas	euro	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	3 935 500		3 935 500				
Laenukohustised kokku	4 635 500	700 000	3 935 500				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Swedbankist	464 095	464 095			1 kuu euribor + 4%	euro	28.02.2018
Laen Eesti ettevõttelt	200 000	200 000			10% aastas	euro	31.12.2018
Laen Eesti ettevõttelt	500 000	500 000			14% aastas	euro	15.09.2018
Laen eraisikult	70 000	70 000			8% aastas	euro	31.03.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 234 095	1 234 095					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud ettevõtjalt	2 829 500	0	2 829 500		12% aastas	euro	01.01.2020
Laen Eesti ettevõttelt	100 000	0	100 000		8% aastas	euro	28.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	2 929 500		2 929 500				
Laenukohustised kokku	4 163 595	1 234 095	2 929 500				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	1 850 494	4 225 741
Kokku	1 850 494	4 225 741

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek järgmistele kinnistutele:

Veerme 2, Tallinn;
Härgmäe 25, Tallinn;
Härgmäe 27, Tallinn;

Härgmäe 24, Tallinn;
 Härgmäe 26, Tallinn;
 Mäevälja 4, Tallinn;
 Veerme 8, Tallinn;
 Härgmäe 20, Tallinn.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	381 654	381 654	0
Maksuvõlad	122 751	122 751	0
Muud võlad	462 488	5 129	457 359
Intressivõlad	462 320	4 961	457 359
Muud viitvõlad	168	168	0
Saadud ettemaksed	576	576	0
Muud saadud ettemaksed	576	576	0
Kokku võlad ja ettemaksed	967 469	510 110	457 359

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	413	413	0
Maksuvõlad	190	190	0
Muud võlad	460 195	386	459 809
Intressivõlad	460 195	386	459 809
Kokku võlad ja ettemaksed	460 798	989	459 809

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Tähetorni Tehnopark 2018. aastal töötajaid ei olnud ja keegi töötasu ei saanud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 090 815	3 275 439
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	120

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186	1 730 440	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	0	400	0

2018.aastal ei ole OÜ Tähetorni Tehnopark tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 7 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Omanik on teadlik negatiivsest omakapitalist ning on veendumusel, et peale Tähetorni Tehnopargi projekti realiseerumist taastub ka omakapital.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.08.2019

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	26.08.2019
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Tähetorni Tehnopark 2018a aastaaruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähetorni Tehnopark osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tähetorni Tehnopark raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tähetorni Tehnopark finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Juhime tähelepanu finantsaruannete lisale 7, millest nähtub, et ettevõttel oli 31. detsembril 2018 lõppenud aastal netovara negatiivne summas 479 844 eurot. Need tingimused annavad märku olulise ebakindluse esinemisest, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeauditori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

26.08.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	26.08.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-400 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 932
Kokku	-482 400
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-482 400
Kokku	-482 400

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-400 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-81 932
Kokku	-482 400
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-482 400
Kokku	-482 400

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1730440	99.56%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7714	0.44%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	favorte@favorte.ee