

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Tähetorni Tehnopark

registrikood: 11945560

tänav a nimi, maja number: Kentmanni tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

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.

2019.a müügitulu oli 1407 tuhat eurot, kasum oli 68 tuhat eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2019 oli 5 879 tuhat eurot ja omakapital -410 tuhat eurot. Omanik on teadlik negatiivsest omakapitalist ning on veendumusel, et peale Tähetorni Tehnopargi ja Laki 4 projektide realiseerumist taastub ka omakapital.

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	1 407 547	1 738 154
Käibe kasv %	-19%	944549%
Ärikasum	722 774	453 240
Ärikasumi määr%	51%	26%
Puhaskasum (eurodes)	68 888	-81 932
Kasumi kasv (%)	184%	83%
Puhasrentaablus (%)	5%	-5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	4,2
Omakapital	-410 955	-479 844
ROE (%)	-17%	17%
Varad kokku	5 879 805	5 123 125
ROA (%)	1%	-2%
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		

2020.a. jätkatakse ärihoonete projekteerimist Tähetorni Tehnoparki ja Laki 4 kinnistule. Alustatakse infrastruktuuri projekteerimist Vao ristmikul asuvatele kinnistutele.

Rainer Hinn
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 530	15 701	
Nõuded ja ettemaksed	5 879	22	
Varud	5 859 396	5 107 402	2
Kokku käibevarad	5 879 805	5 123 125	
Kokku varad	5 879 805	5 123 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 594 500	700 000	3
Võlad ja ettemaksed	496 261	510 110	4
Kokku lühiajalised kohustised	6 090 761	1 210 110	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	200 000	3 935 500	3
Võlad ja ettemaksed	0	457 359	4
Kokku pikaajalised kohustised	200 000	4 392 859	
Kokku kohustised	6 290 761	5 602 969	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-482 400	-400 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 888	-81 932	
Kokku omakapital	-410 956	-479 844	
Kokku kohustised ja omakapital	5 879 805	5 123 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 407 547	1 738 154
Muud äritulud	324	577
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-619 770	-1 230 209
Mitmesugused tegevuskulud	-64 945	-55 096
Muud ärikulud	-382	-186
Ärikasum (kahjum)	722 774	453 240
Intressitulud	4	3
Intressikulud	-653 890	-535 175
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 888	-81 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 888	-81 932

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 hoiuseid 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 ettemaksed

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 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.

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 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. 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 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	5 859 391	5 107 402
müügiks ostetud kinnisvara	5 859 391	5 107 402
Ettemaksed varude eest	5	0
ettemaksed tarnijatele	5	0
Kokku varud	5 859 396	5 107 402

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	300 000	300 000			10% aastas	euro	31.12.2020
Laen Eesti ettevõttelt	230 000	230 000			10% aastas	euro	31.07.2020
Laen Eesti ettevõttelt	100 000	100 000			8% aastas	euro	03.05.2020
Laen seotud ettevõtjalt	1 126 862	1 126 862			12% aastas	euro	31.12.2020
Laen seotud ettevõtjalt	3 837 638	3 837 638			12% aastas	euro	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	5 594 500	5 594 500					
Pikaajalised laenud							
Laen Eesti ettevõttelt	100 000	0	100 000		8% aastas	euro	22.05.2023
Laen eraisikult	100 000	0	100 000		8% aastas	euro	17.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	200 000	0	200 000				
Laenukohustised kokku	5 794 500	5 594 500	200 000				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	2 124 997	1 850 494
Kokku	2 124 997	1 850 494

Laenukohustiste tagatiseks on seatud hüpoteek järgmistele kinnistutele:

Härgmäe 25, Tallinn;

Härgmäe 24, Tallinn;

Härgmäe 20, Tallinn.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	23 423	23 423	0
Maksuvõlad	167	167	0
Muud võlad	472 527	472 527	0
Intressivõlad	472 359	472 359	0
Muud viitvõlad	168	168	0
Saadud ettemaksed	144	144	0
Muud saadud ettemaksed	144	144	0
Kokku võlad ja ettemaksed	496 261	496 261	0

	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

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Tähetorni Tehnopark 2019. aastal töötajaid ei olnud ja keegi töötasu ei saanud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 117	5 424 964	0	4 090 815
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	120	0	120

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Favorte OÜ	3 837 638	0	453 574	8%	euro	31.12.20
Hinno Invest OÜ	2 312 000	3 917 638	441 973	12%	euro	31.12.20
Lukki Invest OÜ	61 000	964 000	99 942	12%	euro	31.12.20

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Hinno Invest OÜ	1 353 000	1 450 000	430 715	12%	euro	31.12.19
Lukki Invest OÜ	903 000	0	24 581	12%	euro	31.12.20

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	349	1 403 617	186	1 730 440
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 200	0	1 200	0

2019.aastal ei ole OÜ Tähetorni Tehnopark tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	25.06.2020
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Tähetorni Tehnopark 2019 aasta aastaaruande.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähetorni Tehnopak osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Tähetorni Tehnopak raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

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.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude 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 eetikanõudeid.

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 Tehnopak finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Filonenko

Vandeaudiitori number 168

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

25.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE FILONENKO	Vandeaudiitor	25.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-482 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 888
Kokku	-413 512
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-413 512
Kokku	-413 512

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-482 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 888
Kokku	-413 512
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-413 512
Kokku	-413 512

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1200000	85.25%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	207547	14.75%	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