

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Tehnopol 2 KV

registrikood: 12397209

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6988000

e-posti aadress: astlanda@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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Likviidsus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 2 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvalle kinnistule seatud hoonestusõigusest.

2020. aastal pandeemiaks kuulutatud koroonaviiruse leviku mõju jäi Eesti majandusele algselt kardetust oluliselt väiksemaks. Ka OÜ Tehnopol 2 KV äritegevusele jäi pandeemia mõju minimaalseks ja aruande koostamise seisuga on hoone 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 väärtapaberitesse 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 riskimarginaalist. Seega mõjutab Euribori kõikumine ka ettevõtte rahavoogu.

12. märtsil 2020 kuulutas valitsus seoses koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja viiruse tõenäolise Eesti-sisese leviku laienemisega riigis välja eriolukorra. Juhatus ei oska aruande koostamise hetke seisuga täiendavate riskide ulatust ja mõju hinnata, kuna olukord muutub igapäevaselt. Risk vakantsi tekkeks on kindlasti suurenenud, kuid seda numbriliselt määratleda võimalik pole. Tegevuse jätkuvusele siiski ohtu pole, kuna ettevõtte on hästi kapitaliseeritud ning omab piisavalt likviidseid vahendeid oma kohustuste täitmiseks.

Olulisemad suhtarvud

	2020	2019
Maksevõime kordaja (kordades)	0,22	0,91
Võlakordaja (kordades)	0,79	0,83
Varade käibesagedus (kordades)	0,09	0,09
Käibe puhasrentaablus (%)	44	60
Varade puhasrentaablus (%)	4	5

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 315 821	967 456	
Nõuded ja ettemaksed	30 118	27 490	2
Kokku käibevarad	1 345 939	994 946	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	347 348	353 780	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 670 000	10 670 000	3
Materiaalsed põhivarad	160 798	158 832	4
Kokku põhivarad	11 178 146	11 182 612	
Kokku varad	12 524 085	12 177 558	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 220 103	333 042	5
Võlad ja ettemaksed	943 596	754 473	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 163 699	1 087 515	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 700 000	8 920 103	5
Võlad ja ettemaksed	53 834	53 834	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 753 834	8 973 937	
Kokku kohustised	9 917 533	10 061 452	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 113 357	1 457 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 445	655 373	
Kokku omakapital	2 606 552	2 116 106	
Kokku kohustised ja omakapital	12 524 085	12 177 558	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 105 677	1 077 689	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-307 021	-278 168	
Brutokasum (-kahjum)	798 656	799 521	
Turustuskulud	-2 518	-2 500	
Üldhalduskulud	-20 042	-20 626	8
Muud äritulud	0	170 000	3
Muud ärikulud	-1 473	-1 575	
Ärikasum (kahjum)	774 623	944 820	
Intressitulud	119	87	
Intressikulud	-284 297	-289 534	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	490 445	655 373	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 445	655 373	

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.

OÜ Tehnopol 2 KV kuulub Astlanda Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi. Astlanda Kinnisvara OÜ koostab konsolideeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskonto jääke, sularaha kassas ning katkestatavaid 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, õiglasest väärtusest 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Bilansis kajastatakse põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemaid väljaminekuid kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise perioodil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär sõltub vara kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasuliku elueaga objekte (maa jms) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade põhjendatust ning vara lõppväärtust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	10-50 aastat
Kontorimööbel	5 aastat
Arvutustehnika, inventar	3-5 aastat
Kunstiväärtused	amortisatsiooni ei arvestata

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseselt kaasnevaid kulusi. 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. Eraldis reservkapitali tehakse kasumi arvelt.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse aruandes tekkepõhiselt.

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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga saab alates 01.01.2021.a netodividendidena välja maksta 1/3 2018.a, 2019.a ja 2020.a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtet, olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, teisi konsolideerimisgrupi ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 326	21 326	0	0
Ostjatelt laekumata arved	21 326	21 326	0	0
Ettemaksed	355 150	7 802	25 729	321 619
Tulevaste perioodide kulud	355 150	7 802	25 729	321 619
Maksude ettemaks	990	990		
Kokku nõuded ja ettemaksed	377 466	30 118	25 729	321 619

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 030	17 030	0	0
Ostjatelt laekumata arved	17 030	17 030	0	0
Muud nõuded	1 814	1 814	0	0
Ettemaksed	361 426	7 646	25 729	328 051
Tulevaste perioodide kulud	361 426	7 646	25 729	328 051
Maksude ettemaksed	1 000	1 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	381 270	27 490	25 729	328 051

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 347'348 eurot (seisuga 31.12.2019 summas 353'780 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	10 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	170 000
31.12.2019	10 670 000
31.12.2020	10 670 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	949 459	923 328
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	305 389	276 841

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

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 üürilepingutest ning kulude prognoosimisel võtsime aluseks vahetus naabruses asuva ja emaettevõttele kuuluva Tehnopol 1 analoogse büroohoone ajaloolised tegelikud näitajad. Diskontomäär, nii prognoosisperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, kasutasime 8%, mis on taoliste rahavooga äripindade müümisel investorite poolt tavapäraselt nõutav tootluse määr. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt.

Hoonestusõigust koormab 2016. aastal sõlmitud 10-aastane üürileping Eesti Vabariigiga ja 2017. aastal sõlmitud 5-aastane üürileping äriühinguga.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	160 310	160 310
Akumuleeritud kulum	-854	-854
Jääkmaksumus	159 456	159 456
Ostud ja parendused	1 424	1 424
Amortisatsioonikulu	-2 048	-2 048
31.12.2019		
Soetusmaksumus	161 734	161 734
Akumuleeritud kulum	-2 902	-2 902
Jääkmaksumus	158 832	158 832
Ostud ja parendused	4 249	4 249
Amortisatsioonikulu	-2 283	-2 283
31.12.2020		
Soetusmaksumus	165 983	165 983
Akumuleeritud kulum	-5 185	-5 185
Jääkmaksumus	160 798	160 798

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud muudelt äriühingutelt	268 428	0	268 428	0	5,0%	EUR	31.12.2022
Laenud seotud isikutelt	3 431 572	0	3 431 572	0	5,0%	EUR	31.12.2022
Pikaajaline pangalaen	5 220 103	5 220 103	0	0	E6k+1,8%	EUR	29.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	8 920 103	5 220 103	3 700 000				
Laenukohustised kokku	8 920 103	5 220 103	3 700 000				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud muudelt äriühingutelt	268 428	0	268 428	0	5,0%	EUR	31.12.2022
Laenud seotud osapooltelt	3 431 572	0	3 431 572	0	5,0%	EUR	31.12.2022
Pikaajaline pangalaen	5 553 145	333 042	5 220 103	0	E6k+1,8%	EUR	29.09.2021
Pikaajalised laenud kokku	9 253 145	333 042	8 920 103	0			
Laenukohustised kokku	9 253 145	333 042	8 920 103				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	10 670 000	10 670 000
Kokku	10 670 000	10 670 000

Laenulepingu tagatiseks on hüpoteek summas 7'620'000 eurot mõttelisele osale hoonestusõigusest ning seotud osapoolle garantii.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	22 930	22 930	0
Maksuvõlad	15 153	15 153	0
Muud võlad	959 347	905 513	53 834
Intressivõlad	905 513	905 513	0
Muud viitvõlad	53 834	0	53 834
Kokku võlad ja ettemaksed	997 430	943 596	53 834

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	19 526	19 526	0
Maksuvõlad	14 890	14 890	0
Muud võlad	773 891	720 057	53 834
Intressivõlad	720 057	720 057	0
Muud viitvõlad	53 834	0	53 834
Kokku võlad ja ettemaksed	808 307	754 473	53 834

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 osapooltele summas 12'078 eurot (seisuga 31.12.2019 summas 11'318 eurot).

Kirjel "Intressivõlad" on kajastatud muuhulgas ka kohustisi seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2020 summas 1'015'960 eurot (31.12.2019 summas 671'863 eurot). Vt ka lisa 10.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2020 seisuga 2'603'802 eurot (31.12.2019 seisuga 2'113'356 eurot). Aruandekuupäeva seisuga võimalik omanikele maksimaalselt netodividendidena välja maksta 2'083'042 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 520'760 eurot (31.12.2019 seisuga vastavalt 1'690'685 eurot ja 422'671 eurot).

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	1 609	2 056
Mitmesugused bürookulud	2 739	3 958
Muud	205	920
Sisseostetud teenus	15 489	13 692
Kokku üldhalduskulud	20 042	20 626

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tehnopol 1 KV OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	11 863	10 584
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	215	734
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 275 483	4 103 435

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	207 726	117 435
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180	75 454
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 082	4 082

Seotud ettevõtetelt arvestatud intresside summa moodustas 2020. aastal 172`049 eurot (2019. aastal 171`579 eurot). Juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei makstud ja muid soodustusi aruandeperioodil ei võimaldatud.

Lisa 11 Likviidsus

OÜ Tehnopol 2 KV lühiajalised kohustused ületasid aruandekuupäeva seisuga ettevõtte käibevarasid, tingituna büroohoone ehitamiseks võetud pangalaenu lepingulise tähtaja saabumisega 2021. aastal. Juhtkonna hinnangul ei kujuta antud asjaolu endast ohtu ettevõtte likviidsusele ega ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuna ettevõtte finantsnäitajad võimaldavad laenu 2021. aastal refinantseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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 sisekontrollisüsteemi 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 realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 113 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 445
Kokku	2 603 802
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 603 802
Kokku	2 603 802

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1105677	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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