

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Tehnopol 2 KV

registrikood: 12397209

tänavanimi: Mäealuse tn 2/1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 12618

telefon: +372 5026308

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	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

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

Vaatamata 2020. aastal alanud ja 2021. aastal jätkunud koroonaviiruse pandeemiale oli OÜ Tehnopol 2 KV äritegevus stabiilne ning ettevõttele kuuluvad ärihooned täielikult välja renditud. Aruandeaastal refinantseeriti algselt 2021. aasta tähtajaga olnud pangalaen, mille uueks tähtajaks on 2027. aasta.

2022. aasta veebruaris Venemaa poolt alustatud sõda Ukraina vastu on suurendanud üldist ebakindlust, kuid selle mõju ettevõtte majandustegevusele on aruande koostamise hetke seisuga veel raske hinnata.

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 väärtpaberitesse 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.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
Maksevõime kordaja (kordades)	1,02	0,22
Võlakordaja (kordades)	0,74	0,79
Varade käibesagedus (kordades)	0,10	0,09
Käibe puhasrentaablus (%)	41,64%	44,36%
Varade puhasrentaablus (%)	4,22%	3,97%

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	622 794	1 315 821	
Nõuded ja ettemaksed	133 715	30 118	2
Kokku käibevarad	756 509	1 345 939	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	340 731	347 348	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 580 000	10 670 000	3
Materiaalsed põhivarad	158 427	160 798	4
Kokku põhivarad	11 079 158	11 178 146	
Kokku varad	11 835 667	12 524 085	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	609 205	5 220 103	5
Võlad ja ettemaksed	132 042	943 596	6
Kokku lühiajalised kohustised	741 247	6 163 699	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 920 176	3 700 000	5
Võlad ja ettemaksed	53 834	53 834	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 974 010	3 753 834	
Kokku kohustised	8 715 257	9 917 533	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 603 801	2 113 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 859	490 445	
Kokku omakapital	3 120 410	2 606 552	
Kokku kohustised ja omakapital	11 835 667	12 524 085	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 233 961	1 105 677	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-323 282	-307 021	
Brutokasum (-kahjum)	910 679	798 656	
Turustuskulud	-3 750	-2 518	
Üldhalduskulud	-27 195	-20 042	8
Muud ärikulud	-92 000	-1 473	
Ärikasum (kahjum)	787 734	774 623	
Intressitulud	153	119	
Intressikulud	-274 028	-284 297	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	513 859	490 445	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 859	490 445	

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 katkestatavoid 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. Õiglasest väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglasest 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 remondikuludid 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 (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	124 653	124 653	0	0
Ostjatelt laekumata arved	124 653	124 653	0	0
Ettemaksed	348 803	8 072	26 464	314 267
Tulevaste perioodide kulud	348 803	8 072	26 464	314 267
Maksude ettemaks	990	990	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	474 446	133 715	26 464	314 267

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ette makstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, bilansilise jääkmaksumusega summas 340'731 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 347'348 eurot) ja lepingujärgse tähtajaga 2074.a. RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita vaid amortiseeritakse lineaarselt kuluks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	10 670 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-90 000
31.12.2021	10 580 000

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 172 245	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	261 567	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitis 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 emettevõttele kuuluva Tehnopol 1 analoogse büroohoone ajaloolised tegelikud näitajad. Diskontomäära, nii prognoosiperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, kasutasime 8%, mis on taoliste rahavooga äripindade müümisel investorite poolt tavapäraselt nõutav tootluse määr. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatusel 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	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	165 983	165 983
Akumuleeritud kulum	-5 185	-5 185
Jääkmaksumus	160 798	160 798
Amortisatsioonikulu	-2 371	-2 371
31.12.2021		
Soetusmaksumus	165 983	165 983
Akumuleeritud kulum	-7 556	-7 556
Jääkmaksumus	158 427	158 427

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud muudelt äriühingutelt	260 415	260 415	0	0	5,0%	EUR	31.12.2022
Laenud seotud isikutelt	3 329 134	0	0	3 329 134	5,0%	EUR	31.12.2027
Pikaajaline pangalaen	4 939 832	348 790	4 591 042	0	E6k+1,8%	EUR	29.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	8 529 381	609 205	4 591 042	3 329 134			
Laenukohustised kokku	8 529 381	609 205	4 591 042	3 329 134			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	10 580 000	10 670 000
Kokku	10 580 000	10 670 000

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	115 150	115 150	0
Maksuvõlad	16 192	16 192	0
Muud võlad	54 534	700	53 834
Intressivõlad	700	700	0
Muud viitvõlad	53 834	0	53 834
Kokku võlad ja ettemaksed	185 876	132 042	53 834

	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

Kirjel "Muud viitvõlad" on äriruumi üürilepingute alusel laekunud tagatisrahad, mida on perioodiseeritud vastavalt tähtaegadele. Tähtajad jäävad vahemikku 2020-2023.

Kirjel "Võlad tarnijatele" on kajastatud muuhulgas kohustisi seotud osapooltele summas 94'459 eurot (seisuga 31.12.2020 summas 12'078 eurot).

Kirjel "Intressivõlad" on kajastatud muuhulgas ka kohustisi seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2021 summas 0 eurot (31.12.2020 summas 843'912 eurot). Vt ka lisa 10.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas 31.12.2021 seisuga 3'117'660 eurot (31.12.2020 seisuga 2'603'801 eurot). Aruandekuupäeva seisuga võimalik omanikele maksimaalselt netodividendidena välja maksta 2'494'128 eurot ning sellega kaasnenuks dividendide tulumaksukulu summas 623'532 eurot (31.12.2020 seisuga vastavalt 2'083'042 eurot ja 520'760 eurot).

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	1 609	1 609
Mitmesugused bürookulud	8 358	2 739
Koolituskulud	55	0
Muud	213	205
Sisseostetud teenus	16 960	15 489
Kokku üldhalduskulud	27 195	20 042

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte palgal ei olnud aruande- ega võrdlusperioodil ühtki töötajat.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tehnopol 1 KV OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Astlanda Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	19 744	11 863	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 715	844 127	
Kokku võlad ja ettemaksed	94 459	855 990	6

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 329 134	3 431 572	5
Kokku laenukohustised	3 329 134	3 431 572	5

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 431 572	0	102 438	3 329 134	171 410	5
Kokku laenukohustised	3 431 572	0	102 438	3 329 134	171 410	5

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	140 102	207 726
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 263	180
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 082
Kokku ostetud	202 365	211 988

Seotud ettevõttelt arvestatud intresside summa moodustas 171`410 eurot (2020. aastal 172`049 eurot). Juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei makstud ja muid soodustusi aruandeperioodil ei võimaldatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2022

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	22.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 2 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 2 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepüütvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 aastaaruande 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 Villems

Vandeauditiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

22.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 2 KV (registrikood: 12397209) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	22.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 603 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	513 859
Kokku	3 117 660
Jaotamine	
Kokku	3 117 660

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1233961	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