

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Tehnopol 3 KV

registrikood: 12396598

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6 988 000

e-posti aadress: kajar.kruus@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 Laenunõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Likviidsus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 3 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvale kinnistule seatud hoonestusõigusest, kuhu 2020. aastal alustati ligikaudu 11'500 m² renditava pinnaga büroohoone rajamist. 2022. aasta lõpuks oli hoone valdavas osas valminud ja esimesed rentnikud sisse kolinud. 2023. aastal lõpetatakse viimaste pindade ehitamine ning jätkatakse hoonele rentnike leidmisega.

Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub selgelt majandusüklitest - üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele.

OÜ Tehnopol 3 KV äritegevusega ei kaasne olulisi negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaperitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele otsest mõju ei avalda. OÜ Tehnopol 3 KV rajatava hoone finantseerimiseks sõlmis emaettevõtte laenulepingu AS-ga Swedbank, kuid aruandekuupäeva seisuga ei olnud nimetatud limiiti veel kasutusele võetud ning kogu tegevus oli finantseeritud vaid seotud isikutelt fikseeritud intressiga saadud laenudega. Pangalaenu euriboriga seotud intressikomponendi riskide maandamiseks osteti 2022. aasta alguses vastav optioon, millega on kuni jaanuarini 2029 ettevõtte jaoks euribori maksimaalne määr piiratud 2% tasemel. Optiooni turuhinna üheks oluliseks mõjutajaks on intressimäärade edasine areng.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ettevõtte käibevara, kuid nimetatud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuivõrd hoone ehitusperioodil finantseeritakse ettevõtte tegevust jooksvate laenudega omanike poolt.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
Maksevõime kordaja (kordades)	0,35	0,27
Võlakordaja (kordades)	0,98	1,00

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 533	94 834	
Nõuded ja ettemaksed	193 653	143 369	2
Kokku käibevarad	339 186	238 203	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 325 193	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	17 547 090	9 389 917	4
Materiaalsed põhivarad	7 840	0	5
Immateriaalsed põhivarad	5 323	7 984	6
Kokku põhivarad	18 885 446	9 397 901	
Kokku varad	19 224 632	9 636 104	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	977 144	868 510	7
Kokku lühiajalised kohustised	977 144	868 510	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 895 000	8 510 000	8
Võlad ja ettemaksed	903 130	251 221	7
Kokku pikaajalised kohustised	17 798 130	8 761 221	
Kokku kohustised	18 775 274	9 629 731	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 127	-1 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	442 985	-15 120	
Kokku omakapital	449 358	6 373	
Kokku kohustised ja omakapital	19 224 632	9 636 104	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	553 181	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-504 537	-12 360	11
Brutokasum (-kahjum)	48 644	-12 360	
Turustuskulud	-4 049	0	
Üldhalduskulud	-62 225	-2 770	12
Muud ärikulud	-648	0	
Äri kasum (kahjum)	-18 278	-15 130	
Intressitulud	1 863	10	
Muud finantstulud ja -kulud	459 400	0	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	442 985	-15 120	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	442 985	-15 120	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tehnopol 3 KV raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Tehnopol 3 KV kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

OÜ Tehnopol 3 KV kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

OÜ Tehnopol 3 KV kuulub Astlanda Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi. Astlanda Kinnisvara OÜ koostab konsolideeritud majandusaasta aruande.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääke, sularaha kassas ning katkestatavaid tähtajalisi hoiuseid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja ettemakseid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekt võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega ja ehitise valmimisega otseselt seonduvaid kulusid (sh laenukasutuse kulutused), ilma milleta ei oleks 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, õiglases väärtuses ja mida korrigeeritakse vastavalt eksperthinnangule üks kord aastas.

Kinnisvaraobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik aruandekuupäeva seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud/Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega 650 eurot.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär sõltub vara kasulikust tööeast. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortiseeritavate immateriaalsete põhivarade lõppväärtuseks loetakse null, v.a juhul kui on äärmiselt tõenäoline, et vara on võimalik pärast selle kasuliku eluea lõppu müüa (nt varale eksisteerib aktiivne turg või kolmandad osapooled on kohustunud vara välja ostma).

Immateriaalse põhivara puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
immateriaalne põhivara	4 aastat
Invrntar	4-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Renditulu kajastatakse rendiperioodil lineaarselt, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 õiglases väärtuses (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 tagasimaksmise tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuis enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimusta rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustab reservkapital vähemalt 10% osakapitalist.

Lisaks kohustuslikule reservkapitalile näeb põhikiri ette võimaluse moodustada omakapitali koosseisus täiendavaid vabatahtlikke reserve, mida kasutatakse omakapitali vastavusse viimiseks seaduse ja/või osaühingut finantseerinud krediidiasutus(t)e nõuetega. Vabatahtlikud reservid moodustatakse jaotamata kasumist, osanike rahalistest sisseteketest, nõuete tasaarvestamise kaudu või osanike poolt osaühingule antud laenude konverteerimisel reserviks. Vabatahtlikule reservile intressi ei arvestata.

Tulud

Tuludena kajastatakse teenuse osutamise perioodil rendilepingutes kokkulepitud renditulused, tulu kommunaalteenuste edasimüügist ja muid üüripindadega seotud teenuseid. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Tuletisinstrumentid

Euribori riski maandamiseks ostetud intressi cap optiooni kajastatakse bilansis selle õiglases väärtuses, kasumid ning kahjumid turuväärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Optiooni positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis vara koosseisus pikaajaliste nõuete ja ettemaksete kirjel, negatiivse turuväärtuse korral kajastuks see kohustistes pikaajaliste võlgade ja ettemaksete kirjel, kasumid ja kahjumid kajastuvad kasumiaruandes kirjel "Muud finantstulud ja -kulud".

Kulud

Kulud kajastatakse 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 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 kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtte, tegev- ja kõrgem juhtkond, eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	50 925	50 925	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 925	50 925	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	102 878	102 878	0	0	
Laenunõuded	312 506	27 212	117 355	167 939	3
Muud nõuded	796	796	0	0	
Intressinõuded	796	796	0	0	
Ettemaksed	426 582	11 842	33 180	381 560	
Tulevaste perioodide kulud	423 035	8 295	33 180	381 560	
Muud makstud ettemaksed	3 547	3 547	0	0	
Opsioon	625 159	0	0	625 159	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 518 846	193 653	150 535	1 174 658	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143 369	143 369	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 369	143 369	0	0	

Real "Ostjatelt laekumata arved" sisaldub nõue seotud isikutele summas 11654 eurot (lisa 13).

Intressi cap opsioon piirab ettevõtte euriboriga seotud riskid 2% tasemel ning on kehtivusajaga jaanuar 2029. Opsiooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kasum summas 459'400 eurot kajastub kasumiaruandes muude finantstulude ja -kulude real.

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ettemakstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, seisuga 31.12.2022

bilansilise jääkmaksumusega 423'035 eurot (seisuga 31.12.2021 0 eurot) ja lepingulise tähtajaga 2074.a. Juhendi RTJ9 alusel nõuet ei diskonteerita ja kajastatakse kuludena lineaarselt.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen 1	312 506	27 212	117 355	167 939	3%	euro	01.12.2032
Laenunõuded	312 506	27 212	117 355	167 939			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	9 389 917	9 389 917
Jääkmaksumus	9 389 917	9 389 917
Ostud ja parendused	8 157 173	8 157 173
31.12.2022		
Soetusmaksumus	17 547 090	17 547 090
Jääkmaksumus	17 547 090	17 547 090

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	80 040	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 824	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud pooleliolev ehitis aadressil Mäealuse 2, Tallinn, mille eeldatav valmimisaeg on 2023. aasta kevadel.

Ehitise ostuhind sisaldab kõiki hoone valmimise ja eksploateerimise jaoks vajalikke kulusid.

Ehitise valmimisjärgus on loetud selle soetusmaksumust tema õiglaseks väärtuseks.

Mäealuse 2 kinnistust kuulub ettevõttele mõtteline osa hoonestusõiguse alusel, mille tähtaeg on 2074. aastal. Kogu kinnistut hõlmavale hoonestusõigusele on seatud AS-i Swedbank kasuks hüpoteek summas 21'958'615 eurot, mis tagab emaettevõtte OÜ Tehnopol 1 KV ja panga vahel sõlmitud laenulepingust tulenevaid kohustusi.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	7 907	7 907
Amortisatsioonikulu	-67	-67
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 907	7 907
Akumuleeritud kulum	-67	-67
Jääkmaksumus	7 840	7 840

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	10 645	10 645
Akumuleeritud kulum	-2 661	-2 661
Jääkmaksumus	7 984	7 984
Amortisatsioonikulu	-2 661	-2 661
31.12.2022		
Soetusmaksumus	10 645	10 645
Akumuleeritud kulum	-5 322	-5 322
Jääkmaksumus	5 323	5 323

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	858 390	858 390	0	0
Muud võlad	764 225	0	0	764 225
Intressivõlad	764 225	0	0	764 225
Saadud ettemaksed	118 754	118 754	0	0
Muud saadud ettemaksed	118 754	118 754	0	0
Pikaajaline tagatis	138 905	0	47 892	91 013
Kokku võlad ja ettemaksed	1 880 274	977 144	47 892	855 238

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	868 510	868 510	0	0
Muud võlad	163 137	0	0	163 137
Intressivõlad	163 137	0	0	163 137
Pikaajaline tagatis	88 084	0	0	88 084
Kokku võlad ja ettemaksed	1 119 731	868 510	0	251 221

Real "Võlad tarnijatele" on kajastatud muuhulgas kohustisi seotud osapooltele summas 838'315 eurot (seisuga 31.12.2021 summas 856'915 eurot). (lisa 13)

real "Intressivõlad" on kajastatud kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2022 summas 736'006 eurot (31.12.2021 summas 163'137 eurot). (lisa 13)

Real "Pikaajalised tagatised" on kajastatud tagatised tähtajaga 10 aastat summas 91'013 eurot (31.12.2021 summas 88'084 eurot) ja tähtajaga 5 aastat 47'892 eurot (31.12.2021 0 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	14 115 000			14 115 000	5%	euro	31.12.2030	13
Laen emattevõttelt	1 780 000			1 780 000	5%	euro	31.12.2031	13
Laen 3	1 000 000			1 000 000	5%	euro	31.12.2030	
Pikaajalised laenud kokku	16 895 000			16 895 000				
Laenukohustised kokku	16 895 000			16 895 000				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud isikult	7 230 000			7 230 000	5%	euro	31.12.2030	13
Laen emattevõttelt	1 280 000			1 280 000	5%	euro	31.12.2031	13
Pikaajalised laenud kokku	8 510 000			8 510 000				
Laenukohustised kokku	8 510 000			8 510 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	17 547 090	9 389 917
Kokku	17 547 090	9 389 917

Laenulepingute tagatiseks on emattevõtte hüpoteek kontorihoonele summas 21'958'615 eurot

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	341 486	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	85 372	0
Kokku tingimuslikud kohustised	426 858	0

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	553 181	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	553 181	0
Kokku müügitulu	553 181	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	80 040	0
Kommunaalteenuse edasimüük	42 588	0
Kinnisvaraga seotud teenuse müük	430 553	0
Kokku müügitulu	553 181	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	430 553	0	
Energia	55 412	0	
Elektrienergia	39 208	0	
Soojusenergia	16 204	0	
Veevarustusteenused	923	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 083	4 065	
Amortisatsioonikulu	23	0	5,6
Hoonestusõiguse tasu	8 295	8 295	
Muud	3 248	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	504 537	12 360	

Aruandeperioodi kuludes kajastuv hoonestusõiguse tasu tuleneb SA Tallinna Teaduspark TEHNOPOL ja OÜ Tehnopol 3 KV vahel sõlmitud hoonestusõiguse lepingus sätestatud ettevõtte hoonestusõiguse tasu maksmise kohustusest summas 439'625 eurot ning vastab hoonestusõiguse (kuni aastani 2074) kehtivusaja ühele aastale.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tööjõuent	57 160	0	
Mitmesugused bürookulud	360	91	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18	
Amortisatsioonikulu	2 705	2 661	5,6
Muud	2 000	0	
Kokku üldhalduskulud	62 225	2 770	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Tehnopol 1 KV OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	OÜ Astlanda Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 654	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 654	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	32 537	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	805 778	856 915	
Kokku võlad ja ettemaksed	838 315	856 915	7

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 780 000	1 280 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 115 000	7 230 000	
Kokku laenukohustised	15 895 000	8 510 000	8
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	123 511	51 223	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	612 495	111 914	
Kokku võlad ja ettemaksed	736 006	163 137	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 380 000	100 000	1 280 000	51 223	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 000	7 179 000	0	7 230 000	111 159	
Kokku laenukohustised	51 000	8 559 000	100 000	8 510 000	162 382	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 280 000	500 000	1 780 000	72 288	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 230 000	6 885 000	14 115 000	500 581	
Kokku laenukohustised	8 510 000	7 385 000	15 895 000	572 869	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 675	0
Kokku müüdnud	25 675	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	62 801	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 954 094	9 049 658
Kokku ostetud	8 016 895	9 049 658

Seotud ettevõtetelt arvestatud intresside summa moodustas 2022 aastal 572'869 eurot (2021 aastal 162'382 eurot).

Lisa 14 Likviidsus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid seisuga 31.12.2022 käibevara 638 tuhande euro võrra (seisuga 31.12.2021 630 tuhande euro võrra). Eelnimetatud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuivõrd ettevõtte omanikud ja seotud osapooltest võlausaldajad kinnitavad, et jätkavad ettevõtte finantseerimist laenudega tulevikus väljarenditava hoone ehitusperioodil kuni hoone valmimiseni.

Lühiajalistest kohustistest moodustasid kohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2022 838 tuhat eurot (31.12.2021 857 tuhat eurot).

Lisaks on planeeritud lühiajalisi kohustisi täita 2023 aastal laekuva müügitulu arvel.

Sellest tulenevalt on juhtkond seisukohal, et ettevõtte ei teki probleeme oma kohustiste täitmisel ja äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2023

OÜ Tehnopol 3 KV (registrikood: 12396598) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	03.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 3 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 3 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestuseksperptide 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 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 realistlik 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 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 alusprintsibi 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

03.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 3 KV (registrikood: 12396598) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	03.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	442 985
Kokku	426 858
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	426 858
Kokku	426 858

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	553181	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	kajar.kruus@astlanda.ee