

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 27.06.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tähtvere Tehnopak OÜ

registrikood: 16765762

tänavatalu nimi, Jõe tn 4a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

e-posti aadress: info@reterra.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Tähtvere Tehnopak OÜ on 2023. a. asutatud ettevõtte. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara arendus.

Aruandeaastal soetati tehasehoone aadressil Vaksali 61, Tartu ning alustati juurdeehitust, mis valmib 2024. aastal.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 120 tuhat eurot ning kahjumiks kujunes 71 tuhat eurot.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 31.12.2023 4,24 ja võlakordaja (kohustused/varad) oli 31.12.2023 0,90.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmed ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu. Ettevõtte puudusid majandusaastal töötajad.

Ettevõtte omakapital ei vasta bilansipäeva seisuga äriseadustiku kehtestatud nõuetele. Juhatusel hinnangul taastub omakapitali vastavus äriseadustiku nõuetega 2024. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	27.06.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 995	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	71 609	0	2
Varud	2 783 786	0	
Kokku käibevarad	2 882 390	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 013 357	0	3
Kokku põhivarad	3 013 357	0	
Kokku varad	5 895 747	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	48 267	0	4
Võlad ja ettemaksed	631 952	0	
Kokku lühiajalised kohustised	680 219	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 483 714	0	4
Võlad ja ettemaksed	800 000	0	
Kokku pikaajalised kohustised	5 283 714	0	
Kokku kohustised	5 963 933	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 686	0	
Kokku omakapital	-68 186	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 895 747	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	27.06.2023 - 31.12.2023
Müügitulu	119 844
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-738
Brutokasum (-kahjum)	119 106
Turustuskulud	-2 141
Üldhalduskulud	-34 096
Äriksaum (kahjum)	82 869
Intressitulud	90
Intressikulud	-141 471
Muud finantstulud ja -kulud	-12 174
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 686

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	27.06.2023 - 31.12.2023	27.06.2023 - 27.06.2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	82 869	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-71 609	0
Varude muutus	-2 783 786	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	462 366	0
Laekunud intressid	91	0
Kokku rahavood äritegevusest	-2 310 069	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 113 356	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 113 356	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 548 684	0
Saadud laenude tagasimaksed	-16 704	0
Makstud intressid	-71 885	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-12 175	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 447 920	2 500
Kokku rahavood	24 495	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24 495	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 995	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
27.06.2023	0	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 500	0	2 500
27.06.2023	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-70 686	-70 686
31.12.2023	2 500	-70 686	-68 186

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tähtvere Tehnopark OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded:

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide

väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja olulise osalusega juriidilistest isikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71 609	71 609
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 609	71 609
	27.06.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	0
27.06.2023	0
Ostud ja parendused	3 013 357
31.12.2023	3 013 357

	27.06.2023 - 31.12.2023	27.06.2023 - 27.06.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 106	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilisest isikust omanike antud laenud	377 600	0	377 600		10%	EUR	31.12.2028
Juriidilisest isikust omaniku ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtja laen	960 000	0	960 000		10%	EUR	31.12.2028
Pangalaen 1	2 083 296	48 267	2 035 029		6 kuu EURIBOR + 3,5% aastas	EUR	15.07.2028
Pangalaen 2	1 111 085	0	1 111 085		6 kuu EURIBOR + 5% aastas	EUR	15.07.2028
Pikaajalised laenud kokku	4 531 981	48 267	4 483 714				
Laenukohustised kokku	4 531 981	48 267	4 483 714				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	
Maa	2 513 356	
Ehitised	2 783 786	
Kokku	5 297 142	

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek summas 6 734 000 EUR kinnistutele asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vaksali tn 61.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reterra Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Mapri OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	27.06.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	11 466	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 917	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 383	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	27.06.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	377 600	0	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	960 000	0	4
Kokku laenukohustised	1 337 600	0	

LAENUKOHUSTISED	27.06.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 677 600	0	377 600	11 466	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	960 000	0	960 000	15 917	4
Kokku laenukohustised	0	4 637 600	0	1 337 600	27 383	

OSTETUD	27.06.2023 - 31.12.2023			27.06.2023 - 27.06.2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	2 065	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	2 065	0	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2024

Tähtvere Tehnopak OÜ (registrikood: 16765762) 27.06.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIGO RANDMETS	Juhatuse liige	21.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tähtvere Tehnopark OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Tähtvere Tehnopark OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tähtvere Tehnopark OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

22.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Tähtvere Tehnopak OÜ (registrikood: 16765762) 27.06.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	22.02.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 686
Kokku	-70 686
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-70 686
Kokku	-70 686

Aruandeaasta kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 686
Kokku	-70 686
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-70 686
Kokku	-70 686

Aruandeaasta kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119844	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@reterra.ee