

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Tähetorni Tehnopark

registrikood: 11945560

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Varud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2010.a ning tema põhitegevusalaks on ärikinnisvara arendamine.

Ettevõtte arendusobjektideks on olnud Tähetorni Tehnopark ja Vão Äripark.

Tähetorni Tehnopargi 20,5ha suurusele arendusalale ehitatakse ärihooneid, mis on sobilikud tootmis-, laondus-, logistika- ja kaubandusettevõtetele. Kokku on Tähetorni Tehnoparki kavandatud 12 ärihoonet pindalaga 60 000 m². Infrastruktuur on välja ehitatud. Hetkel kuuluvad ettevõttele seal järgmised detailplaneeringuga kinnistud: Mäeküla 6 ja Härgmäe 20, ülejäänud kinnistud on müüdud. 2023.a saavutati Härgmäe 20 ärihoonele ehitusloa väljastamine.

Vão Äripargis kuulus OÜ-le Tähetorni Tehnopark 4 äri- ja tootmismaa kinnistut, kuhu planeeriti ehitada kokku 13500 m² äripinda. 2023.a toimus ettevõtte jagunemine, eraldus Vão Kinnistute OÜ koos Vão Äripargi 4 kinnistuga ning seega on ettevõtte tegevus seal lõppenud.

2023.a müügitulu oli 778 tuhat eurot, kahjum oli 491 tuhat eurot.

Bilansimaht seisuga 31.12.2023 oli 2 742 tuhat eurot ja omakapital 1 822 tuhat eurot.

2024.a jätkatakse Tähetorni Tehnopargis päikeseenergia tootmist, aruande koostamise hetkel on päikesepargi võimsus 550kW.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	778 270	379 105
Käibe kasv %	105%	214%
Ärikasum	-275 463	189 504
Ärikasumi määr%	-35%	50%
Puhaskasum (eurodes)	-490 515	16 534
Kasumi kasv (%)	-3067%	-105%
Puhasrentaablus (%)	-63%	4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,17	2,17
Omakapital	1 822 229	2 312 744
ROE (%)	-27%	1%
Varad kokku	2 742 908	4 011 194
ROA (%)	-18%	0%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Ärikasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100		
* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

Rainer Hinno
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 786	2 056	
Nõuded ja ettemaksed	25 854	28 984	
Varud	2 417 547	3 650 282	2
Kokku käibevarad	2 450 187	3 681 322	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	292 721	329 872	
Kokku põhivarad	292 721	329 872	
Kokku varad	2 742 908	4 011 194	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	416 000	1 487 000	3
Võlad ja ettemaksed	504 679	211 450	4
Kokku lühiajalised kohustised	920 679	1 698 450	
Kokku kohustised	920 679	1 698 450	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 280 744	2 264 210	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-490 515	16 534	
Kokku omakapital	1 822 229	2 312 744	
Kokku kohustised ja omakapital	2 742 908	4 011 194	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	778 270	379 105	
Muud äritulud	-116	6 414	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-664 209	-120 682	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 755	-42 589	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 152	-32 743	
Muud ärikulud	-297 501	0	
Ärikasum (kahjum)	-275 463	189 505	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-215 053	-172 971	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-490 515	16 534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-490 515	16 534	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud väikeettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

OÜ Tähetorni Tehnopark kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse ning kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäolised laekumised". Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliste laekumiste kulu vähendamisenähtena, lootusetuks muutunud arved kantakse bilansist välja.

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

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igaüks eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igaüks eraldi põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 639 euro, kantakse kuludesse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui nendega seoses viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	10

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdnud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätteid. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2023. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2020-2022 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. OÜ Tähetorni Tehnopark ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Tähetorni Tehnopark käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanike, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	2 417 547	3 650 282
müügiks ostetud kinnisvara	2 417 547	3 650 282
Kokku varud	2 417 547	3 650 282

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	416 000	416 000			12%	euro	31.12.2024	6
Lühiajalised laenud kokku	416 000	416 000						
Laenukohustised kokku	416 000	416 000						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen omanikult	1 487 000	1 487 000			12%	euro	31.12.22	6
Lühiajalised laenud kokku	1 487 000	1 487 000						
Laenukohustised kokku	1 487 000	1 487 000						

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 316	25 316	
Muud võlad	479 363	479 363	
Intressivõlad	6 972	6 972	6
Muud viitvõlad	472 391	472 391	
Kokku võlad ja ettemaksed	504 679	504 679	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 831	35 831	
Maksuvõlad	15 014	15 014	
Muud võlad	160 605	160 605	
Intressivõlad	160 605	160 605	6
Kokku võlad ja ettemaksed	211 450	211 450	

Muude viitvõlgade all on kajastatud kohustist Tähetorni Tehnopargi infrastruktuuri rajamise eest Roopa Arendus OÜ-le.

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Hinno Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 483	20 578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 483	20 578	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	422 972	1 647 604	3
Kokku laenukohustised	422 972	1 647 604	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	472 789	203	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120	120	
Kokku võlad ja ettemaksed	472 909	323	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	612 195	1 229 000	318 000	1 487 000	160 604	3
Kokku laenukohustised	612 195	1 229 000	318 000	1 487 000	160 604	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 487 000	1 802 000	2 873 000	416 000	215 053	3
Kokku laenukohustised	1 487 000	1 802 000	2 873 000	416 000	215 053	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 022	192 773
Kokku müüdud	268 022	192 773

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 012 864	323 955
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	1 200
Kokku ostetud	1 014 064	325 155

Aruandeperioodil ei ole OÜ Tähetorni Tehnopark tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi. Lisas 3 on toodud seotud osapooltelt saadud laenude olulised tingimused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAINER HINNO	Juhatuse liige	20.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Tähetorni Tehnopark 2023. aasta aastaaruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähetorni Tehnopark osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Tähetorni Tehnopark raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 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 eetikanõudeid.

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 OÜ Tähetorni Tehnopark finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
25.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tähetorni Tehnopark (registrikood: 11945560) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	25.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 280 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-490 515
Kokku	1 790 229
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 790 229
Kokku	1 790 229

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 280 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-490 515
Kokku	1 790 229
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 790 229
Kokku	1 790 229

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	474926	61.02%	Jah
Elektrienergia müük	3514	190139	24.43%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113205	14.55%	Ei