

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Tehnopol 3 KV

registrikood: 12396598

tänava nimi, maja number: Mäealuse tn 2/4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 5026308

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	9
Lisa 3 Laenunõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 12 Üldhalduskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Likviidsus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

OÜ Tehnopol 3 KV kanti registrisse 27.12.2012. Ettevõttele kuulub mõtteline osa Tallinnas, Mäealuse tn 2 asuvale kinnistule seatud hoonestusõigusest, kus 2023. aastal valmis Mäealuse 2/4 aadressiga büroohoone, milles on ligikaudu 12'000 m² üüritavat büroopinda ning ca 600 parkimiskohta. Aruande koostamise hetkeks on kolm neljandikku pindadest üürniku leidnud, 2024. aastal jätkatakse rentnike otsimisega ülejäänud pindadele.

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. Emaettevõttelt saadud laenu 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 põhilise osa lühiajalistest kohustistest moodustavad seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressikohustused, mille täitmine sõltub vastavalt laenulepingutele ettevõtte rahaliste vahendite olemasolust ja ettevõtet finantseerinud krediitiasutuste vastavast nõusolekust.

Olulisemad suhtarvud

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Maksevõime kordaja (kordades)	0,45	0,35
Võlakordaja (kordades)	0,98	0,98
Varade käibesagedus (kordades)	0,09	0,04
Käibe puhasrentaablus (%)	3,58%	80,08%
Varade puhasrentaablus (%)	0,30%	3,07%

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	739 062	145 533	
Nõuded ja ettemaksed	81 848	193 653	2
Kokku käibevarad	820 910	339 186	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 063 876	1 325 193	2
Kinnisvarainvesteeringud	20 320 000	17 547 090	4
Materiaalsed põhivarad	57 853	7 840	5
Immateriaalsed põhivarad	2 661	5 323	6
Kokku põhivarad	21 444 390	18 885 446	
Kokku varad	22 265 300	19 224 632	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	299 751	0	7
Võlad ja ettemaksed	1 509 609	977 144	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 809 360	977 144	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 752 702	16 895 000	7
Võlad ja ettemaksed	190 611	903 130	8
Kokku pikaajalised kohustised	19 943 313	17 798 130	
Kokku kohustised	21 752 673	18 775 274	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Muud reservid	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	426 608	-16 127	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 269	442 985	
Kokku omakapital	512 627	449 358	
Kokku kohustised ja omakapital	22 265 300	19 224 632	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 768 979	553 181	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-606 934	-504 537	11
Brutokasum (-kahjum)	1 162 045	48 644	
Turustuskulud	0	-4 049	
Üldhalduskulud	-91 138	-62 225	12
Muud ärikulud	-442 056	-648	4
Ärikasum (kahjum)	628 851	-18 278	
Intressitulud	18 975	1 863	
Intressikulud	-396 605	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-187 952	459 400	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 269	442 985	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 269	442 985	

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. Ettevõtte 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.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides.

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 õiglase väärtus on mõistliku kulu ja pingutusega usaldusväärselt määratletav, õiglases väärtuses ja mida korrigeeritakse vastavalt ekspertiinangule 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 kajastatavatel 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	4-5 aastat
Immateriaalne põhivara	4 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste 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 sissemaksetest, nõuete tasaarvestamise kaudu või osanike poolt osaühingule antud laenude konverteerimisel reserviks. Vabatahtlikule reservile intressi ei arvestata.

Tulud

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

Tuletisinstrumendid

Euribori riski maandamiseks ostetud intressi cap optsiooni kajastatakse bilansis selle õiglases väärtuses, kasumid ning kahjumid turuväärtuse muutusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt perioodi tulu või kuluna. Optsiooni positiivne turuväärtus on kajastatud bilansis vara koosseisus pikaajaliste nõuete 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.

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 omapärasest 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	35 510	35 510	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 510	35 510	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 152	4 152	0	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	0	
Laenunõuded	285 293	28 016	120 934	136 343	3
Muud nõuded	1 177	1 177	0	0	
Intressinõuded	1 177	1 177	0	0	
Ettemaksed	417 438	10 993	33 180	373 265	
Tulevaste perioodide kulud	414 740	8 295	33 180	373 265	
Muud makstud ettemaksed	2 698	2 698	0	0	
Intressi cap optsoon	400 154	0	0	400 154	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 145 724	81 848	154 114	909 762	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	39 271	39 271	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	39 271	39 271	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 654	11 654	0	0	15
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	
Intressi cap optsoon	625 159	0	0	625 159	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 518 846	193 653	150 535	1 174 658	

Kirjel "Nõuded seotud osapoolte vastu" kajastuvad ostjatelt laekumata arved seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2023 summas 4'152 eurot ja seisuga 31.12.2022 summas 11'654 eurot.

Intressi cap optsoon piirab ettevõtte euriboriga seotud riskid 2% tasemel ning on kehtivusajaga jaanuar 2029. Optsooni turuväärtuse muutusest tulenev aruandeaasta kahjum summas 225'006 eurot (võrdlusperioodil kasum summas 459'400 eurot) kajastub kasumiaruandes muude

finantstulude ja -kulude real. Samal real kajastub ka aruandeperioodil laekunud optsiooni väljamakse summas 37'054 (võrdlusperioodil 0 eurot). Vt ka lisa 14.

Real "Tulevaste perioodide kulud" on kajastatud ettemakstud tähtajalise hoonestusõiguse tasu, seisuga 31.12.2023 bilansilise jääkmaksumusega 414'740 eurot (31.12.2022 seisuga 423'035 eurot) ja lepingulise tähtajaga 2074.a. Juhendi RTJ 9 alusel nõuet ei diskonteerita ja kajastatakse kuludes lineaarselt.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen Eesti äriühingule	285 293	28 016	120 934	136 343	3%	EUR	01.12.2032
Laenunõuded	285 293	28 016	120 934	136 343			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laen Eesti äriühingule	312 506	27 212	117 355	167 939	3%	EUR	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
Ostud ja parendused	3 214 966	3 214 966
Ümberliigitamised	-20 762 056	-20 762 056
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-442 056
Ümberliigitamised	20 762 056
31.12.2023	20 320 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 258 461	80 040
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	96 415	39 675

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tallinnas Mäealuse 2/4 aadressil asuv büroohoone, mis valmis 2023. aastal. Kasutusloa väljastamise järgselt toimus aruandeaastal üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Viimase rakendamisel on lähtutud diskonteeritud rahavoogudest. Tulude prognoosi aluseks on juba sõlmitud üürilepingud, kulude prognoosi aluseks on sarnaste objektide ajaloolised näitajad. Diskontomäärana, nii prognoosisperioodil kui jätkuva väärtuse määramisel, on kasutatud 9%. Õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt.

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.

Vt ka lisa 10.

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
Ostud ja parendused	59 437	59 437
Amortisatsioonikulu	-9 424	-9 424
31.12.2023		
Soetusmaksumus	67 344	67 344
Akumuleeritud kulum	-9 491	-9 491
Jääkmaksumus	57 853	57 853

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
Amortisatsioonikulu	-2 662	-2 662
31.12.2023		
Soetusmaksumus	10 645	10 645
Akumuleeritud kulum	-7 984	-7 984
Jääkmaksumus	2 661	2 661

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen kontserni emaettevõttelt	9 000 000	0	0	9 000 000	5%	EUR	12-2030	15
Laen 1 emaettevõttelt	1 780 000	0	0	1 780 000	5%	EUR	12-2030	15
Laen 2 emaettevõttelt	8 272 453	299 751	7 972 702	0	E6k + 1.6%	EUR	03-2027	15
Laen emaettevõtte vähemusosanikult	1 000 000	0	0	1 000 000	5%	EUR	12-2030	
Pikaajalised laenud kokku	20 052 453	299 751	7 972 702	11 780 000				
Laenukohustised kokku	20 052 453	299 751	7 972 702	11 780 000				

	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 kontserni emaettevõttelt	14 115 000	0	0	14 115 000	5%	EUR	12-2030	15
Laen emaettevõttelt	1 780 000	0	0	1 780 000	5%	EUR	12-2031	15
Laen emaettevõtte vähemusosanikult	1 000 000	0	0	1 000 000	5%	EUR	12-2030	
Pikaajalised laenud kokku	16 895 000	0	0	16 895 000				
Laenukohustised kokku	16 895 000	0	0	16 895 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	20 320 000	17 547 090
Kokku	20 320 000	17 547 090

Emaettevõte on sõlminud AS-ga Swedbank laenulepingu, mille limiidist osa kasutati OÜ-le Tehnopol 3 KV kuuluva Mäealuse 2/4 hoone ehituse finantseerimiseks. Nimetatud laenulepingu tagatiseks on ühishüpotek Mäealuse 2/1, 2/2, 2/3 ja 2/4 hoonestusõigusele.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 206	24 206	0	0	
Võlad seotud osapooltele	37 116	37 116	0	0	15
Maksuvõlad	20 424	20 424	0	0	
Muud võlad	1 427 503	1 427 503	0	0	
Intressivõlad	1 427 503	1 427 503	0	0	
Üürnike tasutud tagatisraha	190 971	360	61 902	128 709	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 700 220	1 509 609	61 902	128 709	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 075	20 075	0	0	
Võlad seotud osapooltele	838 315	838 315	0	0	15
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	
Üürnike tasutud tagatisraha	138 905	0	47 892	91 013	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 880 274	977 144	47 892	855 238	

Kirje "Võlad seotud osapooltele" seisuga 31.12.2023 summas 37'116 eurot ja seisuga 31.12.2022 summas 838'315 eurot koosneb võlgadest seotud osapooltest tarnijate ees.

Real "Intressivõlad" sisaldub 31.12.2023 seisuga kohustisi seotud osapoolte ees summas 1'349'284 eurot (seisuga 31.12.2022 summas 736'006 eurot). Vt ka lisa 15.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	391 902	341 486
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	97 975	85 372
Kokku tingimuslikud kohustised	489 877	426 858

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 768 979	553 181	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 768 979	553 181	
Kokku müügitulu	1 768 979	553 181	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 258 461	80 040	4
Muu kinnisvaraga seotud müügitulu	510 518	473 141	
Kokku müügitulu	1 768 979	553 181	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	225 921	430 553	
Energia	223 506	55 412	
Elektrienergia	154 050	39 208	
Soojusenergia	69 456	16 204	
Veevarustusteenused	10 473	923	
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 066	4 066	
Amortisatsioonikulu	7 610	23	5, 6
Hoonestusõiguse tasu	8 295	8 295	
Muud	127 063	5 265	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	606 934	504 537	

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)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	1 202	360	
Amortisatsioonikulu	4 476	2 705	5, 6
Muud	2 300	2 000	
Haldus- ja juhtimisteenus	83 160	57 160	
Kokku üldhalduskulud	91 138	62 225	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei kasutanud palgalist tööjõudu.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressi cap optsiooni turuväärtuse muutus	-225 006	459 400	
Intressi cap optsiooni väljamaksed	37 054	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-187 952	459 400	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Tehnopol 1 KV
Riik, kus aruandekohustuslase 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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	90	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	337	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 725	11 654	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 152	11 654	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	299 751	0	7
Kokku laenukohustised	299 751	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	243 588	32 537	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 484	805 778	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 126 328	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 386 400	838 315	8

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	9 752 702	1 780 000	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000 000	14 115 000	7
Kokku laenukohustised	18 752 702	15 895 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	123 511	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	612 495	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	736 006	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 280 000	500 000	0	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	0	14 115 000	500 581	
Kokku laenukohustised	8 510 000	7 385 000	0	15 895 000	572 869	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 780 000	8 369 111	-96 658	10 052 453	419 285	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 115 000	650 000	-5 765 000	9 000 000	513 832	
Kokku laenukohustised	15 895 000	9 019 111	-5 861 658	19 052 453	933 117	7

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	525	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 617	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	229 533	25 675
Kokku müüdnud	235 675	25 675

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	195 068	62 801
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 841 389	7 954 094
Kokku ostetud	3 036 457	8 016 895

Seotud ettevõtetelt saadud laenudele arvestatud intresse tasuti aruandeaastal 319'840 eurot (2022. aastal 0 eurot).

Lisa 16 Likviidsus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid 31.12.2023 seisuga käibevara 988 tuhande euro võrra (31.12.2022 seisuga 638 tuhande euro võrra). Eelnimetatud asjaolu ei kujuta ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele, kuivõrd 75% lühiajalistest kohustistest moodustab kohustis seotud isikutelt saadud laenudelt arvestatud intressidest. Samas sisaldavad laenulepingud klauslit, mis kohustab ettevõtet intresse tasuma vaid juhul, kui selleks on olemas rahalised vahendid ning vastav kooskõlastus ettevõtet finantseerinud krediitiasutustelt. Tuginedes eelnevale on juhtkond seisukohal, et ettevõttel ei teki probleeme oma kohustiste täitmisel ja äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2024

OÜ Tehnopol 3 KV (registrikood: 12396598) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJAR KRUUS	Juhatuse liige	12.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tehnopol 3 KV osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tehnopol 3 KV (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 auditiprotseduuri 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 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 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

12.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tehnopol 3 KV (registrikood: 12396598) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	12.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	426 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 269
Kokku	489 877
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	489 877
Kokku	489 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	1768979	100.00%	Jah