

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Park Tondi 2 OÜ

registrikood: 16187199

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: info@usrealestate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%, sealhulgas ehitushinnaindeks 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%.

Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertspankade väljastatud ettevõtete laene, tõusis detsembris 2022 aastal 2,585%-ni. 2023 aastal tõus jätkus ja möödunud aasta septembri keskpaigas kerkis kuue kuu euribor üle nelja protsendi, kui Euroopa Keskpank otsustas jätkata intressimäärade tõstmist. Oktoobri keskpaigas jõudis euribor tippu, olles 4,143 protsenti. Selle järgnes langus, esimest korda langes euribor taas alla nelja protsendi detsembri alguses. Euribori tõus tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. 24. veebruaril 2022.a. alanud Venemaa sõda Ukraina vastu mõjutab nii hankijate kui üürnike ebakindlust. Inflatsioon on naasmas varasemale tasemele, kuid ka majanduskasv on aeglustunud ning keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist on oodata pikema perioodi jooksul. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%, ehitushinnaindeks muutus võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertspankade väljastatud ettevõtete laene, tõusis detsembris 2022 aastal 2,585%-ni. 2023 aastal tõus jätkus ja möödunud aasta septembri keskpaigas kerkis kuue kuu euribor üle nelja protsendi, kui Euroopa Keskpank otsustas jätkata intressimäärade tõstmist.

Intressimäärade muutumise risk. Tammsaare Arenduse OÜ laenu on seotud Euriboriga ning on ujuva intressimääraga. Intressirisk on maandamata, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. Ettevõtte planeerib ja jälgib regulaarselt oma rahavooge, et oleks tagatud piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

Keskkonna ja sotsiaalne vastutus. Kinnisvara arendamisel peame oluliseks terviklikku elu- ja töökeskkonda, pidades seda ärilise tulemise kõrval oluliseks valmivate projektide arhitektuursel lahendamisel. Kuna meie loodav keskkond mõjutab tulevikus kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, siis on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus järgmistele põlvkondadele. Tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalsid mõjusid.

Ettevõtte põhitegevus ei ole hooajaline või tsükliline.

Ettevõtte majandustegevus. Park Tondi 2 OÜ on emaettevõttele U.S. Invest AS'le kuuluv äriühing, kellele kuulub kinnistu Tallinnas aadressil Tondi 57. Kinnistule rajatakse 25 000 m² kaasaegset büroopinda. Ettevõttele kuulunud kortermajade arenduse osa müüdi aruandeaastal maha.

Park Tondi 2 OÜ aruandeaasta lõppes 716,6 tuhande eurose kasumiga (2022 a.: 1 396,1 tuhande eurose kasumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga 31.12.2023 oli 2 600 tuhat eurot (2022 a.: 2 810 tuhat eurot).

Park Tondi 2 OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,14	3,45
Võörkapitali osakaal koguvardes	0,65%	0,69%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused
- Võörkapitali osakaal koguvardes (%) = Kohustused kokku / Varade maht

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks. 2024 aastal jätkatakse büroo- ja restoranihoone arendusega. Büroomahu osas on ehitusload väljastatud ning järgmisel aruandeaastal otsitakse aktiivselt üüritavatele pindadele üürnike. Ehitusega on plaanis alustada esimesel võimalusel - üürnike leidumisel.

Uko Paasik
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 017	2 668	
Nõuded ja ettemaksed	3 001 348	16 737	2
Varud	0	1 195 096	3
Kokku käibevarad	3 003 365	1 214 501	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 600 000	2 810 000	5
Kokku põhivarad	2 600 000	2 810 000	
Kokku varad	5 603 365	4 024 501	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 502 800	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 138 162	352 207	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 640 962	352 207	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 000 000	2 354 600	6
Võlad ja ettemaksed	0	71 928	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 000 000	2 426 528	
Kokku kohustised	3 640 962	2 778 735	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 266	-152 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	716 637	1 396 149	
Kokku omakapital	1 962 403	1 245 766	
Kokku kohustised ja omakapital	5 603 365	4 024 501	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 500 000	0	
Muud äritulud	0	1 729 637	9
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-1 204 352	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 634	-15 099	10
Mitmesugused tegevuskulud	-156 017	-218 457	11
Muud ärikulud	-255 160	0	
Ärikasum (kahjum)	871 837	1 496 081	
Intressitulud	10	0	
Intressikulud	-152 210	-99 932	13
Muud finantstulud ja -kulud	-3 000	0	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	716 637	1 396 149	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	716 637	1 396 149	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Park Tondi 2 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Park Tondi 2 OÜ OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Park Tondi 2 OÜ on koostanud väikeettevõtja aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud hinnatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas "Lõpetamata kinnisvaraobjektid" või "Valmistoodang".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt.

Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna.

Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse

netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019. aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2020. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 000 000	3 000 000	
Ostjatelt laekumata arved	3 000 000	3 000 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 348	1 348	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 001 348	3 001 348	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 737	16 737	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 737	16 737	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	1 195 096
Kokku varud	0	1 195 096

Seisuga 31.12.2022 oli varudes kajastatud kinnistu asukohaga Sõjakooli tn 1b/1c, Tallinn. Aruandeaastal kinnistu müüdi. Müügihinnaks oli 3 000 tuh. eurot (sh käibemaks 500 tuh.eurot).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	488 142	16 737	0
Ettemaksukonto jääk	1 348		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 348	488 142	16 737	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 019 200
Ostud ja parendused	199 790
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 729 637
Ümberliigitamised	-1 138 627
31.12.2022	2 810 000
Ostud ja parendused	45 158
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-255 158
31.12.2023	2 600 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 634	15 098

Hindamistulemuse meetodika selgitused ja hindamistulemuste sensitiivsus.

Ettevõtte omab kinnistut Tallinnas aadressil Sõjakooli 1. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on ettevõtte juhtkond tuginenud ettevõtte sisese atesteeritud hindaja (kinnisvarahindaja tase 6, kutsetunnistus 163379) poolt koostatud hinnangule. Vara turuväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Tegemist on arendusprojektidega, mille realiseerimiseks on väljastatud ehitusload. Tuleviku rahavoogude (sealhulgas arenduskulude) diskonteerimise meetod peegeldab hindaja hinnangul paremini vara õiglast väärtust 31.12.2023 seisuga. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2023 on kokku 2 600 000 (2022 a.: 2 810 000) eurot. Kinnisvara hindamisel on arvesse võetud konkreetsete varaobjektide eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, vanust, asukohta ning lepingulisi piiranguid. Hindamisel on kasutatud järgmisi eeldused ja sisendeid: diskontomäär 6%; (2022 a. 6%) kapitalisatsioonimäär 6. aastal 10,2% (2022 a. 10,3%); Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on toodud lisas 10. Hindamistulemuse sensitiivsus Hinnangutega kaasneva ebakindluse tõttu on ettevõtte koostanud tundlikkuse analüüsi, mille tulemused on esitatud allpool toodud tabelis (andmed on esitatud tuhandetes eurodes).

	Tootlusmäär									
Vakantsus	5,55%	5,70%	5,85%	6,00%	6,15%	6,30%	6,45%	6,63%	6,75%	6,90%
15%	4 810	4 560	4 320	4 090	3 870	3 660	3 460	3 240	3 100	2 920
10%	4 280	4 040	3 810	3 590	3 380	3 190	3 000	2 780	2 640	2 480
5%	3 750	3 520	3 300	3 090	2 900	2 710	2 530	2 320	2 190	2 040
0%	3 220	3 000	2 800	2 600	2 410	2 230	2 060	1 870	1 740	1 590
-5%	2 690	2 490	2 290	+2 100	1 920	1 750	1 590	1 410	1 290	1 150
-10%	2 170	1 970	1 780	1 610	1 440	1 280	1 120	950	840	710
-15%	1 640	1 450	1 280	1 110	950	800	660	490	390	260

Tootlusmäära kasv 0,15% võrra avaldab mõju väärtusele -000tuh EUR, vakantsuse määra muutus 5%-lt 2,5%-le aga +000tuh EUR. Sensitiivsusanalüüs näitab, et 6. aasta kapitalisatsiooni määra muutuse korral 6,15%-le, jääks hindamistulemus siiski hinnangute täpsusklassi sisse (+/-10%). Võttes arvesse hoonete vara klassi, sõlmitud lepingute pikkusi, hoonete täituvust ja tegelikku vakantsi, on Park Tondi 2 OÜ juhtkond arvamisel, et leitud turuväärtus 31.12.2023 seisuga kajastab õiglaselt vara väärtust. Võimalikest kapitalisatsiooni- ja/või diskontomäärade kõikumistest tulenevad hindamistulemuse kõikumised, mahuvad hindamistulemuste täpsusklassi sisse +/-10%.

Lisa 6 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 emaettevõttelt	1 502 800	1 502 800			5%	EUR	01.02.2024	15
Lühiajalised laenud kokku	1 502 800	1 502 800						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 000 000	0	1 000 000	0	6 kuu EURIBOR + 5%	EUR	18.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	1 000 000	0	1 000 000	0				
Laenukohustised kokku	2 502 800	1 502 800	1 000 000	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 000 000	0	1 000 000	0	6 kuu EURIBOR + 5%	EUR	20.03.2024	
Laen emaettevõttelt	1 354 600	0	1 354 600	0	3,5%	EUR	20.03.2024	15
Pikaajalised laenud kokku	2 354 600	0	2 354 600	0				
Laenukohustised kokku	2 354 600	0	2 354 600	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	504 214	504 214	0	
Maksuvõlad	488 142	488 142	0	
Muud võlad	145 806	145 806	0	
Intressivõlad	145 806	145 806	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 138 162	1 138 162	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	349 960	349 960	0	
Muud võlad	74 175	2 247	71 928	
Intressivõlad	74 175	2 247	71 928	15
Kokku võlad ja ettemaksed	424 135	352 207	71 928	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2023 oli 2 500 eurot.		

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 729 637
Kokku muud äritulud	0	1 729 637

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Maamaks	5 986	6 285
Valveteenused	2 882	2 836
Muud ostetud teenused	3 766	5 978
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 634	15 099

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Tugiteenused	103 895	199 745
Turunduskulud	33 922	6 580
Müügikulud	5 069	1 619
Muud turustuskulud	0	9 389
Riigilõivud ja notaritasud	7 593	0
Muud	5 538	1 124
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 017	218 457

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelneval perioodil ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud teenused (nt: kinnisvara haldamisega seotud tegevused, raamatupidamise- ja juhtimisteenus jm teenused) ostab ettevõtte sisse teenustena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	152 210	99 932
Kokku intressikulud	152 210	99 932

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud finantstulud ja -kulud	-3 000	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 000	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 502 800	0
Kokku laenukohustised	1 502 800	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	142 784	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	464 394	335 261
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 302	0
Kokku võlad ja ettemaksed	641 480	335 261

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 354 600
Kokku laenukohustised	0	1 354 600
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	71 928
Kokku võlad ja ettemaksed	0	71 928

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 102 800	251 800	1 354 600	44 121
Kokku laenukohustised	1 102 800	251 800	1 354 600	44 121

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 354 600	148 200	1 502 800	70 856
Kokku laenukohustised	1 354 600	148 200	1 502 800	70 856

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	111 477	206 103
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 467	2 835
Kokku ostetud	142 944	208 938

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2024

Park Tondi 2 OÜ (registrikood: 16187199) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	02.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Park Tondi 2 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Park Tondi 2 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 14.

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 asjaspepuutuvaid 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 selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2023 on aastaaruandes kajastatud kinnisvara investeeringud õiglaselt väärtuses summas 2 600 tuhat eurot. Kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud sisendid ja nende mõju on avalikustatud Lisas 5. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutanud ühena sisenditest kapitalisatsiooni määra 6%. Meie hinnangul tuleks eelmainitud sisendiks kasutada kõrgemat määra. Näiteks 6,45% kapitalisatsiooni määra kasutamisel väheneks kinnisvara investeeringute väärtus, perioodi tulem ja omakapital 530 tuhande euro võrra.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Park Tondi 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

2. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Park Tondi 2 OÜ (registrikood: 16187199) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	02.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	716 637
Kokku	1 959 903
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 959 903
Kokku	1 959 903

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	716 637
Kokku	1 959 903
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 959 903
Kokku	1 959 903

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2500000	100.00%	Jah