

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA

registrikood: 10205192

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 114-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 15156

telefon: +372 5040857

e-posti aadress: raul@tagaberg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Kasutusrent	12
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 14 Aktsiakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 22 Tulumaks	17
Lisa 23 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tagabergi Kinnisvara AS põhitegevus on kinnisvara üürileandmine ja käitus, mis moodustab müügitulust 100%. Lisaks eeltoodule tegeleb ettevõtte investeringutega finantsturgudele.

Tulud, kulum ja kasum

Majandusaastal saadi müügitulu 1 113 030 eurot (2021.a.: 1 027 811 eurot), suurenedes aastaga 8%.

Mitmesugused tegevuskulud olid 82 566 eurot (2021.a.: 58 628 eurot), kasvades aastaga 40%.

Ettevõtte aruandeaasta ärikasumiks kujunes 791 646 eurot (2021.a.: 3 793 541 eur), vähenedes aastaga 79% . Äritulude suure muutuse põhjustas 2021.a. kinnisvarahindade järsk tõus, kus investeringu väärtus kasvas 3 000 000 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 244 691 eurot (2021a: 3 737 820 eurot), vähenedes aastaga 93%.

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu	1 113 030	1 027 811
Müügitulu kasv %	8%	8%
Ärikasum	791 646	3 793 541
Ärikasumi määr %	71%	369%
Puhaskasum	244 691	3 737 820
Puhasrentaablus %	22%	364%
Lühiajaliste kohtustuste kattekordaja	1,45	2,16
ROA %	1,4%	21%
ROE %	1,5%	22%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021) / müügitulu 2021 * 100
- Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused * 100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on jätkata põhitegevusega sarnases mahus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 142	461 720	2
Finantsinvesteeringud	1 406 107	1 035 800	3
Nõuded ja ettemaksed	8 430	3 285	4
Kokku käibevarad	1 540 679	1 500 805	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 322	12 046	6
Nõuded ja ettemaksed	29 884	29 884	4
Kinnisvarainvesteeringud	15 676 131	15 631 043	8
Materiaalsed põhivarad	239 963	254 072	9
Kokku põhivarad	15 958 300	15 927 045	
Kokku varad	17 498 979	17 427 850	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 004 226	613 320	11
Võlad ja ettemaksed	55 535	82 369	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 059 761	695 689	
Kokku kohustised	1 059 761	695 689	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	100 000	100 000	14
Ülekurss	21 871	21 871	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 062 656	12 862 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 691	3 737 820	
Kokku omakapital	16 439 218	16 732 161	
Kokku kohustised ja omakapital	17 498 979	17 427 850	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 113 030	1 027 811	15
Muud äritulud	0	3 000 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 229	-6 787	
Mitmesugused tegevuskulud	-82 566	-58 628	16
Tööjõukulud	-179 119	-134 822	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 442	-34 023	9
Muud ärikulud	-28	-10	
Ärikasum (kahjum)	791 646	3 793 541	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20 276	520	18
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-538 799	36 251	19
Intressikulud	-11 598	-4 738	20
Muud finantstulud ja -kulud	70 688	4 792	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	332 213	3 830 366	
Tulumaks	-87 522	-92 546	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 691	3 737 820	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tagabergi Kinnisvara AS väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Aastaaruande koostamisel on rakendatud olulisi arvestuspõhimõtteid lähtudes RTJ 15 paragrahvist 11.

Ettevõtte on vabastatud konsolideeritud aastaaruande koostamisest RPS § 29 (2) kohaselt, sest konsolideeritud näitajad ei ületa käesoleva seaduse § 3 punktis 18 sätestatud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse likviidseid, avalikult kaubeldavaid väärtapabereid (aktsiaid). Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil ning ühise kontrolli all toimuvad äriühendused korrigeeritud ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä. Investeeringuid tütar-ettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Ebatõenäolised nõuded on majandusaastal kantud tegevuskuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, turuväärtuse kasvu eesmärgil ja/või mida kasutatakse enda majandustegevuses.

Renditulu teenimise eesmärgil omavat kinnisvara kajastatakse õiglases väärtuses (turuhinnas).

Enda kasutatavat kinnisvara kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 4 000 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 000 euro, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara kulumise arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Piiramata kasutuseaga objekti maad ei amortiseerita.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25 aastat
Transpordivahendid	5-10 aastat
Arvutid	4 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja üle valitsevat mõju omavad isikud);
- tütarettevõtja;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused peale aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	124 642	460 220
Sularaha kassas	1 500	1 500
Kokku raha	126 142	461 720

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2020	1 146 550	1 146 550	
Soetamine	530 229	530 229	
Müük müügihinnas või lunastamine	-677 674	-677 674	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	36 695	36 695	19
31.12.2021	1 035 800	1 035 800	
Kajastatud õiglases väärtuses	1 035 800	1 035 800	
Soetamine	1 726 185	1 726 185	
Müük müügihinnas või lunastamine	-816 644	-816 644	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-539 234	-539 234	19
31.12.2022	1 406 107	1 406 107	
Kajastatud õiglases väärtuses	1 406 107	1 406 107	

Igal bilansipäeval hinnatakse finantsinvesteeringud ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Õiglane väärtus leitakse turuhinna alusel.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 167	6 167	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 167	6 167	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 925	0	28 925	23
Muud nõuded	959	0	959	
Viitlaekumised	959	0	959	
Ettemaksed	2 263	2 263	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 263	2 263	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 314	8 430	29 884	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 318	1 318	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 318	1 318	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 925	0	28 925	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	275	275	0	5
Muud nõuded	959	0	959	
Viitlaekumised	959	0	959	
Ettemaksed	1 692	1 692	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 692	1 692	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 169	3 285	29 884	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	31 281
Käibemaks	0	16 083	0	16 819
Üksikisiku tulumaks	0	3 459	0	8 204
Erisoodustuse tulumaks	0	285	0	285
Sotsiaalmaks	0	6 492	0	3 951
Kohustuslik kogumispension	0	238	0	160
Töötuskindlustusmaksed	0	329	0	144
Ettemaksukonto jääk	0		275	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	26 886	275	60 844

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12 322	12 046	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 322	12 046	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11900288	RT Tarkvara OÜ	Eesti	Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine	100	99.84
11594391	Prondela Meedia OÜ	Eesti	Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine	100	100
11638355	RTK Valduse OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12753006	Tagamäe KV OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10861980	AS Sõpruse Kaubanduskeskus (likvideerimisel)	Eesti	Kinnisvara haldamine ja arendus	66.67	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
RT Tarkvara OÜ	3 727	269	3 996
Prondela Meedia OÜ	3 263	2	3 265
RTK Valduse OÜ	2 556	0	2 556
Tagamäe KV OÜ	2 500	5	2 505
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 046	276	12 322

Täiendav info tütarettevõtete kohta on toodud lisas 18.

13.05.2022.a. kustutati AS Sõpruse Kaubanduskeskus.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	129 143	129 143
Jääkmaksumus	129 143	129 143
Ostud ja parendused	1 900	1 900
31.12.2021		
Soetusmaksumus	131 043	131 043
Jääkmaksumus	131 043	131 043
Ostud ja parendused	45 088	45 088
31.12.2022		
Soetusmaksumus	176 131	176 131
Jääkmaksumus	176 131	176 131

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	12 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 000 000
31.12.2021	15 500 000
31.12.2022	15 500 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 113 030	1 027 811
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-27 229	-6 787

31.12.2021 seisuga hinnati õiglasel väärtuses kajastatava hoone turuväärtuseks vastavalt eksperthinnangule 15 500 000 eurot, hindamistulemuse täpsusega +/-5%.

31.detsember 2021 seisuga on vara hindaja 1Partner Kommertskinnisvara OÜ läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil, võttes arvesse reaalsel kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu ja turu diskontomäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes real "Muud äritulud".

Renditulu on kajastatud kasumiaruande real "Müügitulu" (lisa 15).

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud on kajastatud kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed		
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	273 024	213 286	18 556	231 842		504 866
Akumuleeritud kulum	-109 210	-99 431	-8 130	-107 561		-216 771
Jääkmaksumus	163 814	113 855	10 426	124 281		288 095
Amortisatsioonikulu	-10 921	-18 463	-4 639	-23 102		-34 023
31.12.2021						
Soetusmaksumus	273 024	213 286	18 556	231 842		504 866
Akumuleeritud kulum	-120 131	-117 894	-12 769	-130 663		-250 794
Jääkmaksumus	152 893	95 392	5 787	101 179		254 072
Ostud ja parendused		0	0	0	18 333	18 333
Muud ostud ja parendused		0	0	0	18 333	18 333
Amortisatsioonikulu	-10 921	-18 463	-3 058	-21 521	0	-32 442
31.12.2022						
Soetusmaksumus	273 024	213 286	18 556	231 842	18 333	523 199
Akumuleeritud kulum	-131 052	-136 357	-15 827	-152 184	0	-283 236
Jääkmaksumus	141 972	76 929	2 729	79 658	18 333	239 963

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 113 030	1 027 811	8; 15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 125 960	1 084 296	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	15 500 000	15 500 000	8
Kokku	15 500 000	15 500 000	

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit (Swedbank)	565 584	565 584			4,95%	EUR	26.12.2023	
Võimenduslaen (LHV)	263	263				USD	31.12.2023	
Investeermiskonto (LHV)	49 202	49 202				USD	31.12.2023	
Lühiajaline laen omanikult	386 621	386 621			0%	EUR	31.12.2023	23
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%	EUR	31.12.2023	23
Lühiajalised laenud kokku	1 004 226	1 004 226						
Laenukohustised kokku	1 004 226	1 004 226						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	461 143	461 143			2,25%		26.12.2022	
Lühiajaline laen omanikult	149 621	149 621			0%		31.12.2022	23
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%		31.12.2022	23
Lühiajalised laenud kokku	613 320	613 320						
Laenukohustised kokku	613 320	613 320						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	15 500 000	15 500 000

Kokku	15 500 000	15 500 000
--------------	-------------------	-------------------

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 394	14 394	
Võlad töövõtjatele	8 335	8 335	
Maksuvõlad	26 886	26 886	5
Muud võlad	5 920	5 920	
Muud viitvõlad	5 920	5 920	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 535	55 535	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 445	7 445	
Võlad töövõtjatele	8 335	8 335	
Maksuvõlad	60 844	60 844	5
Muud võlad	5 745	5 745	
Muud viitvõlad	5 745	5 745	
Kokku võlad ja ettemaksed	82 369	82 369	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 091 960	13 273 729
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 215 387	3 269 035
Kokku tingimuslikud kohustised	16 307 347	16 542 764

2023.aastal on võimalik maksta dividende alljärgnevalt:

- madalama maksumääraga 14/86 maksustatud dividendi summas - 660 516 eurot
- maksumääraga 20/80 maksustatud dividendi summas - 12 431 444 eurot.

Madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu (46 236 eurot). Seega oleks võimalik netodividendidena välja maksta 13 045 724 eurot.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	100 000	100 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	0	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 113 030	1 027 811	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 113 030	1 027 811	
Kokku müügitulu	1 113 030	1 027 811	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 113 030	1 027 811	10
Kokku müügitulu	1 113 030	1 027 811	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	36 186	22 960
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 446	9 255
Transpordikulud	19 844	15 966
Konsultatsioonid, juriidilised teenused ja muud teenused	16 067	10 447
Muud	23	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	82 566	58 628

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	134 272	101 182
Sotsiaalmaksud	44 847	33 640
Kokku tööjõukulud	179 119	134 822
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	20 276	520	
Kasum -(kahjum) ümberhindlusest	276	520	7
Kasum AS Sõpruse Kaubanduskeskus likvideerimisest	20 000	0	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20 276	520	

2022.a. paranes investeering Prondela Meedia OÜ`sse 2 euro võrra, Tagamäe KV OÜ-sse 5 euro võrra ja RT Tarkvara OÜ`sse 269 euro võrra.

2021.a. paranes investeering Prondela Meedia OÜ`sse 7 euro võrra ja RT Tarkvara OÜ`sse 513 euro võrra.

Investeeringud tütarettevõtetesse on ümber hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-444	
Kasum (kahjum) aktsiate müügist ja ümberhindlusest	-539 234	36 695	3
Saadud dividendid	435	0	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-538 799	36 251	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	11 598	4 738
Kokku intressikulud	11 598	4 738

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	22 416	9 433
Muud finantskulud	-3 491	-4 641
Kasum investeeringu kontolt	51 763	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	70 688	4 792

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	537 634	87 522	532 589	92 546
Eesti	537 634	87 522	532 589	92 546
Kokku	537 634	87 522	532 589	92 546

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	2 556	2 556	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	386 621	149 621	11
Kokku laenukohustised	389 177	152 177	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	28 925	28 925	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 925	28 925	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 556	0	0	2 556	0	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 621	245 000	180 000	149 621	0	11
Kokku laenukohustised	87 177	245 000	180 000	152 177	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 556	0	0	2 556	0	11
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149 621	572 000	335 000	386 621	0	11
Kokku laenukohustised	152 177	572 000	335 000	389 177	0	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	10 358	70
Kokku ostetud	10 358	70

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	92 225	88 320

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2023

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TAGAVÄLI	Juhatuse liige	30.05.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Marina Lillo

Vandeauditor nr.407

OÜ Audit Vikneti

Auditorettevõtja tegevusloa number:53

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Koskla tn 20-2, 10615

01.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	01.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 062 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 691
Kokku	16 307 347
Jaotamine	
Dividendideks	537 634
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 769 713
Kokku	16 307 347

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 062 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 691
Kokku	16 307 347
Jaotamine	
Dividendideks	537 634
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 769 713
Kokku	16 307 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1113030	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5040857
E-posti aadress	raul@tagaberg.ee