

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA

registrikood: 10205192

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 114-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	7
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	14
Lisa 15 Müügitulu	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	15
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 22 Tulumaks	16
Lisa 23 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 953 656 eurot (2019.a.: 1 039 456 eurot), vähenedes aastaga 8%.

Mitmesugused tegevuskulud olid 55 650 eurot (2019.a.: 49 469 eurot), kasvades aastaga 12%. Tegevuskulude kasv oli tingitud suurenenud kuludest büroole ja - maaklerteenusele.

Ettevõtte aruandeaasta ärikasumiks kujunes 730 360 eurot (2019.a.: 2 827 109 eur), vähenedes aastaga 74%. Äritulude järsu languse tõi endaga kaasa kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse muutus 2019.a. summas 2 000 000 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 652 533 eurot (2019.a.: 2 681 163 eurot), vähenedes aastaga 76%.

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Müügitulu	953 656	1 039 456
Müügitulu kasv %	-8%	2%
Ärikasum	730 360	2 827 109
Ärikasumi määr %	77%	272%
Puhaskasum	652 533	2 681 163
Puhasrentaabilus %	68%	258%
Lühiajaliste kohtustuste kattekordaja	1,9	3,6
ROA %	5%	19%
ROE %	5%	19%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2020 - \text{müügitulu } 2019) / \text{müügitulu } 2019 * 100$
- Ärikasumi määr (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Puhasrentaabilus (%) = $\text{aruandeaasta kasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused} * 100$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Jaauanuaris 2020 hakkas globaalselt levima COVID-19 viirus. Eestis kehtestati eriolukord 13.märts 2020.a. Ettevõtte tegevusele ja finantsnäitajatele viiruse levik olulist mõju ei avaldanud. Ettevõtte juhtkond käsitleb viiruse mõju mittekorrigeeriva sündmusena.

Investeeringud

Majandusaastal soetati põhivara summas 4 846 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on jätkata põhitegevusega sarnases mahus. COVID-19 viirusepuhangust tekkinud olukord on kiirelt muutuv. Juhtkond jälgib hoolikalt olukorda ja praegusele informatsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset mõju ettevõtte tegevusele ka järgmisel majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 643	382 284	2
Finantsinvesteeringud	1 146 550	711 984	3
Nõuded ja ettemaksed	5 007	6 523	4
Kokku käibevarad	1 191 200	1 100 791	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 526	16 265	6
Nõuded ja ettemaksed	29 884	29 884	4
Kinnisvarainvesteeringud	12 629 143	12 629 143	8
Materiaalsed põhivarad	288 095	316 162	9
Kokku põhivarad	12 958 648	12 991 454	
Kokku varad	14 149 848	14 092 245	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	520 886	272 556	11
Võlad ja ettemaksed	102 031	33 966	12
Kokku lühiajalised kohustised	622 917	306 522	
Kokku kohustised	622 917	306 522	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	100 000	100 000	14
Ülekurss	21 871	21 871	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 742 527	10 972 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 533	2 681 163	
Kokku omakapital	13 526 931	13 785 723	
Kokku kohustised ja omakapital	14 149 848	14 092 245	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	953 656	1 039 456	15
Muud äritulud	0	2 000 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 563	-3 097	
Mitmesugused tegevuskulud	-55 650	-49 469	16
Tööjõukulud	-128 166	-127 299	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 913	-32 404	9
Muud ärikulud	-4	-78	
Ärikasum (kahjum)	730 360	2 827 109	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-4 739	-17 054	18
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	164 738	-67 066	19
Intressikulud	-3 027	-3 132	20
Muud finantstulud ja -kulud	-21 077	-1 539	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	866 255	2 738 318	
Tulumaks	-213 722	-57 155	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 533	2 681 163	

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. 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse likviidseid, avalikult kaubeldavaid väärtpapereid (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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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 tütarettevõtte 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). Vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena. Investeeringuid tütarettevõtetesse 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 nüüdsväärtusest. 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 vähendamisena. 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 kulumi 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.

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 kulutusi. 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 õiglasest väärtusest, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	38 143	380 784
Sularaha kassas	1 500	1 500
Kokku raha	39 643	382 284

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2018	559 029	559 029	
Soetamine	419 714	419 714	
Müük müügihinnas või lunastamine	-198 350	-198 350	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-68 409	-68 409	19
31.12.2019	711 984	711 984	
Soetamine	1 074 431	1 074 431	
Müük müügihinnas või lunastamine	-805 612	-805 612	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	165 747	165 747	19
31.12.2020	1 146 550	1 146 550	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 495	2 495	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 495	2 495	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 925	0	28 925	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	0	5
Muud nõuded	959	0	959	
Viitlaekumised	959	0	959	
Ettemaksed	2 504	2 504	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 504	2 504	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 891	5 007	29 884	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 408	1 408	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 408	1 408	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	28 925	0	28 925	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	210	210	0	5
Muud nõuded	3 409	2 450	959	
Viitlaekumised	3 409	2 450	959	
Ettemaksed	2 076	2 076	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 076	2 076	0	
Nõuded aruandvate isikute vastu	379	379	0	23
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 407	6 523	29 884	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	10 702	0	17 084
Üksikisiku tulumaks	0	1 459	0	1 459
Erisoodustuse tulumaks	0	285	0	285
Sotsiaalmaks	0	3 113	0	3 113
Kohustuslik kogumispension	0	160	0	160
Töötuskindlustusmaksed	0	83	0	83
Ettemaksukonto jääk	8		210	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	15 802	210	22 184

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11 526	16 265	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 526	16 265	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11900288	RT Tarkvara OÜ	Eesti	ntellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine	100	100
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 (liikvideerimisel)	Eesti	Kinnisvara haldamine ja arendus	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
RT Tarkvara OÜ	7 955	-4 741	3 214
Prondela Meedia OÜ	3 254	2	3 256
RTK Valduse OÜ	2 556	0	2 556
Tagamäe KV OÜ	2 500	0	2 500
AS Sõpruse Kaubanduskeskus (likvideerimisel)	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	16 265	-4 739	11 526

Täiendav info tütarettevõtete kohta on toodud lisa 18.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	129 143	129 143
Jääkmaksumus	129 143	129 143
31.12.2019		
Soetusmaksumus	129 143	129 143
Jääkmaksumus	129 143	129 143
31.12.2020		
Soetusmaksumus	129 143	129 143
Jääkmaksumus	129 143	129 143

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	10 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 000 000
31.12.2019	12 500 000
31.12.2020	12 500 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	953 656	1 039 306
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 563	-2 947

31.12.2019 seisuga hinnati õiglasel väärtusel kajastatava hoone turuväärtuseks vastavalt eksperthinnangule 12 790 000 eurot, hindamistulemuse täpsusega +/-10% ja müügiperioodiga 1 aasta.

Ettevõtte juhtkond hindas turu võimalikku langust, kiirmüügi hinda ja lähtudes eksperthinnangust hindas hoone turuväärtuseks 12 500 000 eurot.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2018					
Soetusmaksumus	273 024	213 286	11 756	225 042	498 066
Akumuleeritud kulum	-87 368	-62 505	-1 581	-64 086	-151 454
Jääkmaksumus	185 656	150 781	10 175	160 956	346 612
Ostud ja parendused	0	0	1 954	1 954	1 954
Muud ostud ja parendused		0	1 954	1 954	1 954
Amortisatsioonikulu	-10 921	-18 463	-3 020	-21 483	-32 404
31.12.2019					
Soetusmaksumus	273 024	213 286	13 710	226 996	500 020
Akumuleeritud kulum	-98 289	-80 968	-4 601	-85 569	-183 858
Jääkmaksumus	174 735	132 318	9 109	141 427	316 162
Ostud ja parendused		0	4 846	4 846	4 846
Muud ostud ja parendused		0	4 846	4 846	4 846
Amortisatsioonikulu	-10 921	-18 463	-3 529	-21 992	-32 913
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

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrenditulu	953 656	1 039 306	8; 15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 013 866	1 044 087	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 500 000	12 500 000	8
Kokku	12 500 000	12 500 000	

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	433 709	433 709			2,25%	EUR	26.12.2021	
Lühiajaline laen omanikult	84 621	84 621			0%	EUR	31.12.2021	23
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%	EUR	31.12.2021	23
Lühiajalised laenud kokku	520 886	520 886						
Laenukohustised kokku	520 886	520 886						

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen omanikult	100 000	100 000			0%	EUR	31.12.2020	23
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%	EUR	31.12.2020	23
Lühiajalised laenud kokku	102 556	102 556						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	170 000	170 000			1,75%	EUR	15.02.2020	
Pikaajalised laenud kokku	170 000	170 000						
Laenukohustised kokku	272 556	272 556						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	12 500 000	12 500 000
Kokku	12 500 000	12 500 000

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	602	602	
Võlad töövõtjatele	6 335	6 335	
Maksuvõlad	15 802	15 802	5
Muud võlad	4 346	4 346	
Muud viitvõlad	4 346	4 346	
Saadud ettemaksed	74 946	74 946	
Tulevaste perioodide tulud	74 946	74 946	
Kokku võlad ja ettemaksed	102 031	102 031	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 101	1 101	
Võlad töövõtjatele	6 335	6 335	
Maksuvõlad	22 184	22 184	5
Muud võlad	4 346	4 346	
Muud viitvõlad	4 346	4 346	
Kokku võlad ja ettemaksed	33 966	33 966	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 748 530	10 934 369
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 646 530	2 719 483
Kokku tingimuslikud kohustised	13 395 060	13 653 852

2021.aastal on võimalik maksta dividende alljärgnevalt:

- madalama maksumääraga 14/86 maksustatud dividendi summas - 465 564 eurot
- maksumääraga 20/80 maksustatud dividendi summas - 10 282 966 eurot.

Madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu (32 589 eurot). Seega oleks võimalik netodividendidena välja maksta 10 715 941 eurot.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	100 000	100 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	953 656	1 039 456	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	953 656	1 039 456	
Kokku müügitulu	953 656	1 039 456	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	953 656	1 039 306	10
Ostetud teenused edasimüügiks	0	150	
Kokku müügitulu	953 656	1 039 456	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	18 017	14 978
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 278	9 237
Transpordikulud	14 905	15 469
Konsultatsioonid, juriidilised teenused ja muud teenused	13 444	9 785
Muud	6	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 650	49 469

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	96 115	95 466
Sotsiaalmaksud	32 051	31 833
Kokku tööjõukulud	128 166	127 299
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-4 739	-17 054	7
Kasum -(kahjum) ümberhindlusest	-4 739	-17 054	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-4 739	-17 054	

2019.a. hinnati alla investeering RT Tarkvara OÜ`sse summas 17 055 eurot. Investeering Pronela Meedia OÜ`sse paranes 1 euro võrra.

2020.a. hinnati alla investeering RT Tarkvara OÜ`sse summas 4 741 eurot. Investeering Pronela Meedia OÜ`sse paranes 2 euro võrra. Investeeringud tütarettevõtetesse on ümber hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-1 009	1 343	
Kasum (kahjum) aktsiate müügist ja ümberhindlusest	165 747	-68 409	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	164 738	-67 066	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	3 027	3 132
Kokku intressikulud	3 027	3 132

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-18 918	-1 528
Muud finantskulud	-2 159	-11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-21 077	-1 539

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	911 325	213 722	255 367	57 155
Eesti	911 325	213 722	255 367	57 155
Kokku	911 325	213 722	255 367	57 155

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	28 925	2 556	28 925	2 556
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	84 621	379	100 000

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Lühiajaline laen	0	0	0	465 000	480 379	0%	EUR	31.12.2021

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad									
Pikaajaline laen	3 500	0	0	0	0	0	0%	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad									
Lühiajaline laen omanikult	0	0	0	150 000	50 000	0	0%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tütarettevõtjad	65	65

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	88 334	88 334

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2021

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TAGAVÄLI	Juhatuse liige	29.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 2020 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 arvamus. 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 arvamus 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 arvamus. 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

03.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	03.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 742 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	652 533
Kokku	13 395 060
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Kokku	500 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	953656	100.00%	Jah

Sidevahendid

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