

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	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 Tulumaks	16
Lisa 22 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori 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 1 020 680 eurot (2017.a.: 998 141 eurot), suurenedes aastaga 2%.

Mitmesugused tegevuskulud olid 53 630 eurot (2017.a: 47 575 eurot), kasvades aastaga 13% Tegevuskulude suurenemine oli tingitud sõiduautode uuest maksusüsteemist, mille tõttu suurenesid kulud 5 621 euro võrra. .

Ettevõtte aruandeaasta ärikasumiks kujunes 820 621 eurot (2017.a: 799 469 eur), suurenedes aastaga 3%.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 604 655 eurot (2017.a: 274 817 eurot), kasvades aastaga 120%. Puhaskasumi suurenemine oli tingitud müügitulude mõõdukast kasvust ja stabiilsematest investeringutest.

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu	1 020 680	998 141
Müügitulu kasv %	2%	2%
Ärikasum	820 621	799 469
Ärikasumi määr %	80%	80%
Puhaskasum	604 655	274 817
Puhasrentaablus %	59%	28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,2	0,89
ROA %	5,2%	2,3%
ROE %	5,3%	2,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 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

Investeeringud

Majandusaastal soetati põhivara summas 11 756 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta eesmärgiks on jätkata põhitegevusega sarnases mahus. Erilist tähelepanu pöörame finantsturgudele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 690	41 537	2
Finantsinvesteeringud	559 029	796 152	3
Nõuded ja ettemaksed	24 539	15 346	4
Kokku käibevarad	603 258	853 035	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 309	19 929	6
Nõuded ja ettemaksed	26 384	10 884	4
Kinnisvarainvesteeringud	10 629 143	10 628 135	8
Materiaalsed põhivarad	346 612	371 552	9
Kokku põhivarad	11 010 448	11 030 500	
Kokku varad	11 613 706	11 883 535	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 195	826 964	11
Võlad ja ettemaksed	68 584	128 660	12
Kokku lühiajalised kohustised	83 779	955 624	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	170 000	12 639	11
Kokku pikaajalised kohustised	170 000	12 639	
Kokku kohustised	253 779	968 263	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	100 000	100 000	14
Ülekurss	21 871	21 871	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 623 401	10 508 584	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	604 655	274 817	
Kokku omakapital	11 359 927	10 915 272	
Kokku kohustised ja omakapital	11 613 706	11 883 535	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 020 680	998 141	15
Muud äritulud	0	2 299	
Mitmesugused tegevuskulud	-53 630	-47 575	16
Tööjõukulud	-109 700	-121 310	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 696	-32 038	9
Muud ärikulud	-33	-48	
Ärikasum (kahjum)	820 621	799 469	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 620	-253 318	18
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-154 930	-210 970	19
Intressikulud	-9 459	-20 362	20
Muud finantstulud ja -kulud	43	-2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	644 655	314 817	
Tulumaks	-40 000	-40 000	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	604 655	274 817	

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 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 ettevõtte, 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). Vahet 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 nüüdisväärtusest. 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 omatavat kinnisvara kajastatakse õiglasel väärtuses (turuhinnas).

Enda kasutatavat kinnisvara kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 5000 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	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 õiglasel 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

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja üle valitsevat mõju omavad isikud);

- b. tütarettevõtja;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	18 190	40 037
Sularaha kassas	1 500	1 500
Kokku raha	19 690	41 537

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2016	937 059	937 059	
Soetamine	160 000	160 000	
Müük müügihinnas või lunastamine	-77 000	-77 000	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-223 907	-223 907	19
31.12.2017	796 152	796 152	
Soetamine	0	0	
Müük müügihinnas või lunastamine	-70 000	-70 000	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-167 123	-167 123	19
31.12.2018	559 029	559 029	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 339	20 339	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 339	20 339	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 425	0	25 425	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143	143	0	5
Muud nõuded	2 211	1 252	959	
Viitlaekumised	2 211	1 252	959	
Ettemaksed	2 426	2 426	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 426	2 426	0	
Nõuded aruandvate isikute vastu	379	379	0	22
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 923	24 539	26 384	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	13 143	13 143	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 143	13 143	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 925	0	9 925	22
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	5
Muud nõuded	959	0	959	
Viitlaekumised	959	0	959	
Ettemaksed	2 199	2 199	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 199	2 199	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 230	15 346	10 884	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	20 000	0	0
Käibemaks	0	16 798	0	16 521
Üksikisiku tulumaks	0	1 309	0	1 270
Erisoodustuse tulumaks	0	306	0	128
Sotsiaalmaks	0	2 721	0	2 545
Kohustuslik kogumispension	0	134	0	142
Töötuskindlustusmaksed	0	52	0	62
Ettemaksukonto jääk	143		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143	41 320	4	20 668

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8 309	19 929	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 309	19 929	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11900288	RT Tarkvara OÜ	Eesti	Intellektuaalomandi 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	Eesti	Kinnisvara haldamine ja arendus	66.67	66.67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
RT Tarkvara OÜ	11 622	-11 622	0
Prondela Meedia OÜ	3 251	2	3 253
RTK Valduse OÜ	2 556	0	2 556
Tagamäe KV OÜ	2 500	0	2 500
AS Sõpruse Kaubanduskeskus	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 929	-11 620	8 309

Täiendav info tütarettevõtete kohta on toodud lisas 17.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	108 483	108 483
Jääkmaksumus	108 483	108 483
Ostud ja parendused	19 652	19 652
31.12.2017		
Soetusmaksumus	128 135	128 135
Jääkmaksumus	128 135	128 135
Ostud ja parendused	1 008	1 008
31.12.2018		
Soetusmaksumus	129 143	129 143
Jääkmaksumus	129 143	129 143

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	10 500 000
31.12.2017	10 500 000
31.12.2018	10 500 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 020 680	998 141

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Kokku
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2016					
Soetusmaksumus	273 024	32 557	0	32 557	305 581
Akumuleeritud kulum	-65 526	-21 093	0	-21 093	-86 619
Jääkmaksumus	207 498	11 464	0	11 464	218 962
Ostud ja parendused	0	184 628	0	184 628	184 628
Amortisatsioonikulu	-10 921	-21 117	0	-21 117	-32 038
31.12.2017					
Soetusmaksumus	273 024	213 286	0	213 286	486 310
Akumuleeritud kulum	-76 447	-38 311	0	-38 311	-114 758
Jääkmaksumus	196 577	174 975	0	174 975	371 552
Ostud ja parendused	0	0	11 756	11 756	11 756
Amortisatsioonikulu	-10 921	-24 194	-1 581	-25 775	-36 696
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

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	1 250
Transpordi- vahendid	0	1 250
Kokku	0	1 250

2017.a. müüdi transpordivahend soetusmaksumusega 3 899 eur ja jääkväärtusega 0 eur.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 020 680	998 141	15

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 025 622	1 020 680	15
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 500 000	10 500 000	8
Kokku	10 500 000	10 500 000	

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%	EUR	31.12.2019	22
Lühiajalised laenud kokku	2 556	2 556						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	12 639	12 639	0		2,75%	EUR	20.07.2019	
Pangalaen	170 000	0	170 000		1,75%	EUR	15.02.2020	
Pikaajalised laenud kokku	182 639	12 639	170 000					
Laenukohustised kokku	185 195	15 195	170 000					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			0%	EUR	31.12.2019	22
Lühiajalised laenud kokku	2 556	2 556						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	803 214	803 214	0		1,75%	EUR	15.11.2018	
Pangalaen	33 833	21 194	12 639		2,75%	EUR	20.07.2019	
Pikaajalised laenud kokku	837 047	824 408	12 639					
Laenukohustised kokku	839 603	826 964	12 639					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud materiaalsed põhivarad	10 500 000	10 500 000
Kokku	10 500 000	10 500 000

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 451	17 451	
Võlad töövõtjatele	5 735	5 735	
Maksuvõlad	41 320	41 320	5
Muud võlad	4 078	4 078	
Muud viitvõlad	4 078	4 078	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 584	68 584	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 936	10 936	
Võlad töövõtjatele	5 620	5 620	
Maksuvõlad	20 668	20 668	5
Muud võlad	91 436	91 436	
Dividendivõlad	70 000	70 000	
Muud viitvõlad	21 436	21 436	
Kokku võlad ja ettemaksed	128 660	128 660	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 987 794	8 626 721
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 240 262	2 156 680
Kokku tingimuslikud kohustised	11 228 056	10 783 401

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	100 000	100 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 020 680	998 141
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 020 680	998 141
Kokku müügitulu	1 020 680	998 141
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 020 680	998 141
Kokku müügitulu	1 020 680	998 141

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	16 409	19 017
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 822	4 201
Transpordikulud	16 732	14 562
Konsultatsioonid, juriidilised teenused ja muud teenused	10 667	9 795
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 630	47 575

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	82 387	90 983
Sotsiaalmaksud	27 313	30 327
Kokku tööjõukulud	109 700	121 310
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-11 620	-253 318	7
Kahjum likvideerimisest	0	-1 884	
Kasum -(kahjum) ümberhindlusest	-11 620	-251 434	
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 620	-253 318	

2018.a. hinnati alla investeering RT Tarkvara OÜ`sse summas 11 622 eurot.

Investeering Pronela Meedia OÜ`sse paranes 2 euro võrra.

Investeeringud tütarettevõtetesse on ümber hinnatud nende kaetavale väärtusele.

2017.a.

Seoses Türisalu Puhkekeskus OÜ likvideerimisega 12.12.2017.a. saadi 2017.a.kahjumi tütarettevõttest 1 884 eurot.

Seoses RT Tarkvara OÜ ja Prondela Meedia OÜ aktiivse majandustegevuse puudumisega hinnati alla investeeringud tütarettevõtetesse nende kaetavale väärtusele, mille tulemusena saadi kahjumi summas 251 434 eurot.

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	12 193	12 937	
Kasum (kahjum) aktsiate müügist ja ümberhindlusest	-167 123	-223 907	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-154 930	-210 970	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	9 459	20 362
Kokku intressikulud	9 459	20 362

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	160 000	40 000	160 000	40 000
Eesti	160 000	40 000	160 000	40 000
Kokku	160 000	40 000	160 000	40 000

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Tagabergi Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	25 425	2 556	9 925	2 556
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	379	0	0	70 000

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Pikaajaline laen	15 500	0	0	0	0%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad						
Lühiajaline laen	18 400	128 478	10 100	11 278	0%	EUR

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tütarettevõtjad	65	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	82 026	84 966

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2019

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TAGAVÄLI	Juhatuse liige	03.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse hindamisel tuleb kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Antud juhul on kinnisvarainvesteering hindamata. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mul hinnata, millises määras oleks tulnud bilansis kajastada kinnisvarainvesteeringuid. Juhul kui ülal viidatud kinnisvara õiglane väärtus osutuks madalamaks või kõrgemaks kui bilansiline maksumus, tuleks kinnisvara alla hinnata või juurde hinnata, mille tulemusel väheneksid või suureneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse või juurde hindluse summa võrra. Märkuse põhjutanud asjaolu eksisteerib ka algsaldodes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustus vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärsel kahtlul 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.047
OÜ Audit Vikneti
Audiitorettevõtja tegevusloa number:53
Koskla 20-2, Tallinn
10.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	10.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 623 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	604 655
Kokku	11 228 056
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 978 056
Kokku	11 228 056

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1020680	100.00%	Jah

Sidevahendid

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