

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
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 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Aktsiakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	15
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Tulumaks	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
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 investeeeringutega finantsturgudele.

Tulud, kulum ja kasum

Majandusaastal saadi müügitulu 998 141 eurot (2016.a.: 978 698 eurot), suurenedes aastaga 2%.

Mitmesugused tegevuskulud olid 47 575 eurot (2016.a.: 47 760 eurot), jäädes sarnaseks eelneva majandusaastaga.

Ettevõtte aruandeaasta ärikasumiks kujunes 799 469 eurot (2016.a.: 790 650 eur), suurenedes aastaga 1%.

Olulist mõju ettevõtte aruandeaasta puhaskasumile avaldasid finantsinvesteeringud, mille tulemusena saadi kahjumit 464 288 eurot.

Majandusaasta puhaskasumiks kujunes 274 817 eurot (2016.a.: 847 387 eurot), vähenes aastaga 68%.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	998 141	978 698
Müügitulu kasv %	2%	2%
Ärikasum	799 469	790 650
Ärikasumi määr %	80%	81%
Puhaskasum	274 817	847 387
Puhasrentaabilus %	28%	87%
Lühiajaliste kohtustuste kattekordaja	0,89	1,37
ROA %	2,3%	7,0%
ROE %	2,5%	7.8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaabilus (%) = 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 184 629 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 537	23 681	2
Finantsinvesteeringud	796 152	937 059	3
Nõuded ja ettemaksed	15 346	46 382	4
Varud	0	2 292	
Kokku käibevarad	853 035	1 009 414	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 929	214 536	6
Nõuded ja ettemaksed	10 884	120 962	4
Kinnisvarainvesteeringud	10 628 135	10 608 483	8
Materiaalsed põhivarad	371 552	218 962	9
Kokku põhivarad	11 030 500	11 162 943	
Kokku varad	11 883 535	12 172 357	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	826 964	671 003	10
Võlad ja ettemaksed	128 660	67 685	11
Kokku lühiajalised kohustised	955 624	738 688	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 639	633 214	10
Kokku pikaajalised kohustised	12 639	633 214	
Kokku kohustised	968 263	1 371 902	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	100 000	100 000	13
Ülekurs	21 871	21 871	
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 508 584	9 821 197	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 817	847 387	
Kokku omakapital	10 915 272	10 800 455	
Kokku kohustised ja omakapital	11 883 535	12 172 357	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	998 141	978 698	14
Muud äritulud	2 299	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-47 575	-47 760	15
Tööjõukulud	-121 310	-123 451	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 038	-16 653	9
Muud ärikulud	-48	-184	
Ärikasum (kahjum)	799 469	790 650	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-253 318	0	17
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-210 970	127 948	18
Intressikulud	-20 362	-31 211	19
Muud finantstulud ja -kulud	-2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	314 817	887 387	
Tulumaks	-40 000	-40 000	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 817	847 387	

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 12.

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 monetaarsed 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% 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
Transpordivahendid	5

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 lühiajalised 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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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;

c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	40 037	23 681
Sularaha kassas	1 500	0
Kokku raha	41 537	23 681

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku		Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2015	818 356	818 356	
Soetamine	54 977	54 977	
Müük müügihinnas või lunastamine	-57 969	-57 969	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	121 695	121 695	
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	18
31.12.2017	796 152	796 152	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	21
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	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	18 428	18 428	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	120 004	0	120 004	21
Muud nõuded	958	0	958	
Ettemaksed	27 954	27 954	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	167 344	46 382	120 962	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	20 000
Käibemaks	0	16 521	0	16 158
Üksikisiku tulumaks	0	1 270	0	1 363
Erisoodustuse tulumaks	0	128	0	128
Sotsiaalmaks	0	2 545	0	2 753
Kohustuslik kogumispension	0	142	0	154
Töötuskindlustusmaksed	0	62	0	77
Ettemaksukonto jääk	4		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4	20 668		40 633

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19 929	214 536	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19 929	214 536	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	31.12.2016	Omandamine	Muud muutused	31.12.2017
RT Tarkvara OÜ	131 948	58 711	-179 037	11 622
Prondela Meedia OÜ	75 648	0	-72 397	3 251
RTK Valduse OÜ	2 556	0	0	2 556
Tagamäe KV OÜ	2 500	0	0	2 500
Türisalu Puhkekeskus OÜ	1 884	0	-1 884	0
AS Sõpruse Kaubanduskeskus	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	214 536	58 711	-253 318	19 929

Täiendav info tütarettevõtete kohta on toodud lisas 17.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	100 349	100 349
Jääkmaksumus	100 349	100 349
Ostud ja parendused	8 134	8 134
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

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	10 500 000
31.12.2016	10 500 000
31.12.2017	10 500 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	998 141	978 698

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	273 024	32 557	32 557	305 581
Akumuleeritud kulum	-54 605	-15 362	-15 362	-69 967
Jääkmaksumus	218 419	17 195	17 195	235 614
Amortisatsioonikulu	-10 921	-5 731	-5 731	-16 652
31.12.2016				
Soetusmaksumus	273 024	32 557	32 557	305 581
Akumuleeritud kulum	-65 526	-21 093	-21 093	-86 619
Jääkmaksumus	207 498	11 464	11 464	218 962
Ostud ja parendused	0	184 628	184 628	184 628
Muud ostud ja parendused		184 628	184 628	184 628
Amortisatsioonikulu	-10 921	-21 117	-21 117	-32 038
31.12.2017				
Soetusmaksumus	273 024	213 286	213 286	486 310
Akumuleeritud kulum	-76 447	-38 311	-38 311	-114 758
Jääkmaksumus	196 577	174 975	174 975	371 552

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	1 250	0
Transpordi- vahendid	1 250	0
Kokku	1 250	0

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

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Muu lühiajaline laen	2 556	2 556			EUR	21
Lühiajalised laenud kokku	2 556	2 556				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	803 214	803 214	0	0	EUR	
Pangalaen	33 833	21 194	12 639	0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	837 047	824 408	12 639	0		
Laenukohustised kokku	839 603	826 964	12 639	0		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 304 217	671 003	633 214	0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 304 217	671 003	633 214	0		
Laenukohustised kokku	1 304 217	671 003	633 214	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	10 500 000	10 500 000
Kokku	10 500 000	10 500 000

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	21
Muud viitvõlad	21 436	21 436	
Kokku võlad ja ettemaksed	128 660	128 660	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 716	16 716	
Võlad töövõtjatele	6 120	6 120	
Maksuvõlad	40 633	40 633	5
Muud võlad	4 205	4 205	
Muud viitvõlad	4 205	4 205	
Saadud ettemaksed	11	11	
Kokku võlad ja ettemaksed	67 685	67 685	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 626 721	8 534 867
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 156 680	2 133 717
Kokku tingimuslikud kohustised	10 783 401	10 668 584

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	100 000	100 000
Aktsiate arv (tk)	100 000	100 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	998 141	978 698
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	998 141	978 698
Kokku müügitulu	998 141	978 698
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	998 141	978 698
Kokku müügitulu	998 141	978 698

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	19 017	21 134
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 201	4 133
Transpordikulud	14 562	9 189
Konsultatsioonid, juriidilised teenused ja muud teenused	9 795	13 304
Kokku mitmesugused tegevuskulud	47 575	47 760

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	90 983	92 223
Sotsiaalmaksud	30 327	31 113
Kokku tööjõukulud	121 310	123 336
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-253 318	0
Kahjum likvideerimisest	-1 884	0
Kahjum allahindlusest	-251 434	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-253 318	0

Seoses Türisalu Puhkekeskus OÜ likvideerimisega 12.12.2017.a. on aruandeperioodil saadud kahjunit 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 kahjumit summas 251 434 eurot.

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	12 937	127 948	
Kasum (kahjum) aktsiate müügist ja ümberhindlusest	-223 907	0	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-210 970	127 948	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	20 362	31 211
Kokku intressikulud	20 362	31 211

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	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 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Tagabergi Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tütarettevõtjad	9 925	2 556	120 004
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	70 000	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tütaretevõtjad					
Lühiajaline laen	18 400	128 478	10 100	11 278	EUR

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	84 966	85 115

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2018

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL TAGAVÄLI	Juhatuse liige	11.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 kinnisva hindamata. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mul hinnata, millises maksumuses oleks tulnud bilansis kajastada kinnisvarainvesteeringuid. Juhul kui ülalviidatud kinnisvara õiglane väärtus osutuks madalamaks või kõrgemaks kui bilansiline maksumus, tuleks kinnisvara alla hinnata või juurde hinnata, mille tulemusel väheneksid või suurenekid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse või juurdehindluse summa võrra. Märkuse põhjustanud asjaolu eksisteerib ka algsaldodes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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.

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

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

Marina Lillo
Vandeaudiitor nr.047
OÜ Audit Vikneti
Audiitorettevõtja tegevusloa number:53
Koskla 20-2, Tallinn
11.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS TAGABERGI KINNISVARA (registrikood: 10205192) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	11.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 508 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 817
Kokku	10 783 401
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Kokku	200 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	998141	100.00%	Jah

Sidevahendid

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