

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänavu/talu nimi, Puiestee tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50303

telefon: +372 5162157

e-posti aadress: raivo.kiivit@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Ettevõtte 2020 aasta tulemus vastas prognoositule ning omaniku ootustele. Kliendibaasis suuremaid muutusi ei toimunud, mõned väiksemad kliendid vahetusid. Vakantsuse tase on endiselt ca. 2% juures mis enamjaolt on pinnad mida on keeruline või ebaotstarbekas välja üürida (hoonete keldrid jne).

2020 aasta kasumlikkus võrrelduna eelneva aastaga paranes.

Covid- 19 pandeemia on ettevõtte kliente mõjutanud, kuid rendipinnast loobus ainult üks klient. Maksehäirete osakaal suurenes kuid aasta lõpuks suutsid enamus kliente üle tähtaja olnud summad tasuda.

2021 aastaks prognoosime stabiilse arengu jätkumist.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 950 187 eurot, mis saadi Tartus Puiestee 2 ja 13b, Aru 6 ning Staadioni 73, 73a ja 73c hoonete haldamisest ja rendist. Tarkon Kinnisvara OÜ puhaskasumiks kujunes 400 044 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (eurodes)	950 187	960 364
Puhaskasum (eurodes)	400 044	82 366
Puhasrentaablus	42,1%	9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,8	0,7
Koguvara tulutoovustase (ROA)	5,2%	1,1%
Omakapitali tulutase (ROE)	6,4%	1,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100
- Maksevõime üldine tase (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Valuutakursside muutumise risk

Tehingud klientidega toimusid 100 % ulatuses eurodes ning seega valuutakursi risk puudus.

Investeeringud

2020 jätkasime ATS süsteemi renoveerimist Puiestee 13b hoones mis sai aasta jooksul lõpetatud. Teisi olulisi investeeringuid ei tehtud kuna ettevõtte juhtkond pidas vajalikuks planeeritud investeeringute mahtu vähendada edasise olukorra stabiliseerumiseni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2021 aasta eesmärk on tagada ettevõtte stabiilne areng. Samuti on kavas hakata tegema ettevalmistusi Puiestee 2 tootmis- ja laohoones olemasoleva rentniku lahkumiseks ning uute rentnike leidmiseks.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Raivo Kiivit */juhatuse liige/*

Tartus, 30.aprillil 2021

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	536 691	178 646	
Nõuded ja ettemaksed	201 992	240 742	2
Kokku käibevarad	738 683	419 388	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	771 673	847 673	4
Nõuded ja ettemaksed	1 405 036	1 234 816	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 753 081	5 196 654	5
Kokku põhivarad	6 929 790	7 279 143	
Kokku varad	7 668 473	7 698 531	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	897 774	573 986	8
Võlad ja ettemaksed	52 083	48 715	9
Kokku lühiajalised kohustised	949 857	622 701	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	514 690	1 271 948	8
Kokku pikaajalised kohustised	514 690	1 271 948	
Kokku kohustised	1 464 547	1 894 649	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	10
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 724 272	5 641 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	400 044	82 366	
Kokku omakapital	6 203 926	5 803 882	
Kokku kohustised ja omakapital	7 668 473	7 698 531	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	950 187	960 364	11
Muud äritulud	84 046	51 116	12
Mitmesugused tegevuskulud	-236 391	-311 033	13
Tööjõukulud	-47 544	-31 701	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-287 248	-288 947	
Muud ärikulud	-176	-1 640	
Ärikasum (kahjum)	462 874	378 159	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-54 573	-285 714	15
Intressitulud	33 288	36 903	
Intressikulud	-49 109	-56 132	16
Muud finantstulud ja -kulud	7 564	9 150	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	400 044	82 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	400 044	82 366	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tarkon Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Tarkon Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tarkon Kinnisvara OÜ 2020. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikiividsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringute kajastamisel sidusettevõttesse rakendatakse soetusmaksumuse meetodit.

Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igil bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 4 % aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtteenda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 959 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- ehitised – 4 % aastas;
- masinad ja seadmed – 20 % aastas;
- muu inventar – 20 % aastas.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlgu tarnijatele, viitvõlgu, võetud laene ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi ja tuletisinstrumente. Finantskohustused (v.a. tuletisinstrumentid) võetakse algselt arvele õiglases väärtuses, millest on maha arvestatud tehingukulu. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Tarkon Kinnisvara OÜ seotud osapoolteks on:

- 1) olulise osalusega eraisikutest omanikud ning tegev- ja kõrgem juhtkond.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	168 268	168 268	
Ostjatelt laekumata arved	169 018	169 018	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-750	-750	
Nõuded seotud osapoolte vastu	438	438	
Muud nõuded	1 438 322	33 286	1 405 036
Laenunõuded	1 405 036	0	1 405 036
Intressinõuded	33 286	33 286	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 607 028	201 992	1 405 036

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	152 001	152 001	
Ostjatelt laekumata arved	152 001	152 001	
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 853	51 853	
Muud nõuded	1 271 704	36 888	1 234 816
Laenunõuded	1 234 816	0	1 234 816
Intressinõuded	36 888	36 888	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 475 558	240 742	1 234 816

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 852	12 470
Üksikisiku tulumaks	916	882
Erisoodustuse tulumaks	118	120
Sotsiaalmaks	2 060	2 013
Kohustuslik kogumispension	47	50
Töötuskindlustusmaksed	83	84
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 076	15 619

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	1 133 387	1 133 387
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-285 714	-285 714
31.12.2019	847 673	847 673
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	847 673	847 673
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-76 000	-76 000
31.12.2020	771 673	771 673

HSF Gruppen AB aktsiad summas 771 673 eurot. Vaata ka lisa 15.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 514 146	-2 514 146
Jääkmaksumus	1 241 006	4 244 595	5 485 601
Müügid	0	-288 947	-288 947
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 803 093	-2 803 093
Jääkmaksumus	1 241 006	3 955 648	5 196 654
Müügid		-156 325	-156 325
Amortisatsioonikulu		-287 248	-287 248
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 588 823	7 829 829
Akumuleeritud kulum		-3 076 748	-3 076 748
Jääkmaksumus	1 241 006	3 512 075	4 753 081

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	950 187	960 364
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	167 079	238 219
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	231 676	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-36 656	-27 920	-64 576	-25 797	-90 373
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
31.12.2019					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-36 656	-27 920	-64 576	-25 797	-90 373
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
31.12.2020					
Soetusmaksumus	36 656	7 451	44 107	25 797	69 904
Akumuleeritud kulum	-36 656	-7 451	-44 107	-25 797	-69 904
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	6 667	
Muud masinad ja seadmed	6 667	
Kokku	6 667	

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	5 623	5 690
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	5 670	5 196
1-5 aasta jooksul	8 186	13 856

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	710 614	710 614			Euribor 6M+2,65%	EUR	28.10.2021
Lühiajalised laenud kokku	710 614	710 614					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	701 850	187 160	514 690		3,29%	EUR	25.09.2024
Pikaajalised laenud kokku	701 850	187 160	514 690				
Laenukohustised kokku	1 412 464	897 774	514 690				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank arvelduskrediit	137 582	137 582			3,5%	EUR	31.07.2020
Laen seotud isikult	86 054	86 054				EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	223 636	223 636					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	823 158	173 296	649 862		3,29%	EUR	25.09.2024
Luminor	799 140	177 054	622 086		2,65%	EUR	28.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 622 298	350 350	1 271 948				
Laenukohustised kokku	1 845 934	573 986	1 271 948				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	1 016 026	1 016 026
Ehitised	2 761 376	3 001 100
Kokku	3 777 402	4 017 126

Swedbank AS-lt saadud laenu tagatiseks on kinnistud Tartu linnas, aadressidel:

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 176 444 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 194 927 eurot);
- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 489 707 eurot);
- 4) Puistee 13b (bilansiline jääkväärtus 667 952 eurot).

Luminor Bank AS-lt saadud laenu tagatiseks on kinnistud aadressidel:

- 1) Tartu, Puistee 2 (bilansiline jääkväärtus 789 649 eurot);
- 2) Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 740 915 eurot);
- 3) Tõrvandi, Tööstuse tee 7 (bilansiline jääkväärtus 667 808 eurot);
- 4) Tõrvandi, Tööstuse tee 7a (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	32 807	32 807
Võlad töövõtjatele	4 200	4 200
Maksuvõlad	15 076	15 076
Kokku võlad ja ettemaksed	52 083	52 083
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 684	30 684
Võlad töövõtjatele	2 412	2 412
Maksuvõlad	15 619	15 619
Kokku võlad ja ettemaksed	48 715	48 715

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2020 on ettevõtte osakapital 28 121 eurot. Tarkon Kinnisvara OÜ 100% osade omanik on Anders Gunnar Bergström, ID-koodiga 490416-0357, aadressiga Stockholm, Roots.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 6 124 316 eurot (seisuga 31.12.2019 5 724 272 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 4 899 453 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 224 863 eurot. Seisuga 31.12.2019 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 4 579 418 eurot, millega kaasneuks tulumaksukohustus (20/80) summas 1 144 854 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	950 187	960 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	950 187	960 364
Kokku müügitulu	950 187	960 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	950 187	960 364
Kokku müügitulu	950 187	960 364

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	82 019	0
Muud	2 027	51 116
Kokku muud äritulud	84 046	51 116

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	68 973	85 529
Elektrienergia	0	12 312
Soojusenergia	57 872	63 240
Kütus	11 101	9 977
Veevarustusteenused	1 760	1 592
Mitmesugused bürookulud	4 361	4 346
Lähetuskulud	11 785	20 022
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 653	3 814
Muud	144 859	195 730
Kokku mitmesugused tegevuskulud	236 391	311 033

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	35 905	23 851
Sotsiaalmaksud	11 639	7 850
Kokku tööjõukulud	47 544	31 701
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-76 000	-285 714
Kasum finantsinvesteeringutelt	21 427	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-54 573	-285 714

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	49 109	56 132
Kokku intressikulud	49 109	56 132

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	33 286	36 888
Muud intressitulud	2	15
Kokku intressitulud	33 288	36 903

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	7 564	9 150
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 564	9 150

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 438 760	0	1 323 557	86 053

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen seotud osapooltele	21 000	171 000	36 888	2,7%	EUR	01.01.2022
Laen seotud osapooltele	272 288	0	0	2,7%	SEK	01.01.2022
Laen seotud osapooltele	47 932	0	0	2,7%	EUR	01.01.2022

2019	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							
Laen seotud osapooltele	153 334	34 978			2,7%	EUR	01.01.2021
Laen seotud osapoolelt				462 661	2,7%	EUR	01.01.2020
Laen seotud osapoolelt			402 273	326 716		EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 322	97 749

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtjatele antud laenuintress on 2,7% aastas.

Raamatupidamiskohuslane ei ole aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Nõuded "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad"

seisuga 31.12.2020 summas

1 438 760 eurot sisaldab laenu 1 405 036 eurot, laenuintresse 33 286 eurot ja tasumata arveid teenuste eest 438 eurot.

Nõuded "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad"

seisuga 31.12.2019 summas

1 323 557 eurot sisaldab laenu 1 234 816 eurot, laenuintresse 36 888 eurot ja tasumata arveid teenuste eest 51 853 eurot.

Kohustised "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" seisuga 31.12.2019 summas 86 053 eurot on laen.

Müügid seotud osapooltele 2020 summas 63 322 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

Müügid seotud osapooltele 2019 summas 97 749 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2021

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	17.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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.

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, vääresitiiste 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 õiglase 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.

/digitaalselt allkirjastatud/
Enn Leppik
Vandeauditori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/
Ülle Lindmets
Vandeauditori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ
Nexia International liige
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

17.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	17.05.2021
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	17.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 724 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	400 044
Kokku	6 124 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 124 316
Kokku	6 124 316

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 724 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	400 044
Kokku	6 124 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 124 316
Kokku	6 124 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	950187	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anders Gunnar Bergström	34904160029	Rootsi	28121 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5162157
E-posti aadress	raivo.kiivit@gmail.com