

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänava/talu nimi, Puiestee tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50303

telefon: +372 5162157

e-posti aadress: maritliiva@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Intressitulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

2017 aasta möödus Tarkon Kinnisvara jaoks edukalt. Meie tootmis ja laopindade vakantsusmäär on ca. 2%, oleme suutnud välja rentida suurema osa renoveeritud pindadest. Meie ankurrentnikud on jäänud samaks, osalised muutused on toimunud väiksemate rentnike osas. 2017 aastal suurenes meie renditavate pindade maht 2400m² võrra kuna omandasime tööstushoone Ülenurme tehnopargis. Antud pinnad on 100% ulatuses rendilepingutega kaetud. 2017 jätkasime investeeriguid olemasoleva kinnisvara parendamisse parandamaks meie pakutavate teenuste üldist konkurentsivõimet.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 990 017 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 450 697 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (eurodes)	990 017	890 350
Tulu kasv	11,2%	3,7%
Puhaskasum (eurodes)	450 697	343 946
Puhasrentaabilus	46%	39%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	0,9
Koguvara tulutoovustase (ROA)	5,2%	4,2%
Omakapitali tulutase (ROE)	8,3%	6,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$
- Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Maksevõime üldine tase (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Valuutakursside muutumise risk

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

Investeeringud

2017. aastal tegime peamised investeeringud Puiestee 2 ja Staadioni 73c hoonekompleksi. 2018 aastal on peamisteks investeeringuteks ATS süsteemide lõpuni ehitamine ning Aru tn 6 alajaama renoveerimine.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018 aasta eesmärgiks on stabiilse kasvu säilitamine ning klientidele pakutava teenuse järjepidev parendamine.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsey ettevõtte.

Juhatuses liige

(Raivo Kiivit)

Tartus, 25.mai 2018

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	0	
Nõuded ja ettemaksed	2 406 242	829 756	2
Kokku käibevarad	2 406 245	829 756	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 214 000	1 886 324	5
Kinnisvarainvesteeringud	5 110 949	5 470 020	6
Materiaalsed põhivarad	0	175	7
Kokku põhivarad	6 324 949	7 356 519	
Kokku varad	8 731 194	8 186 275	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 252 911	838 319	8
Võlad ja ettemaksed	46 616	100 558	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 299 527	938 877	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 977 678	2 244 106	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 977 678	2 244 106	
Kokku kohustised	3 277 205	3 182 983	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	10
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 923 682	4 579 736	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 697	343 946	
Kokku omakapital	5 453 989	5 003 292	
Kokku kohustised ja omakapital	8 731 194	8 186 275	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	990 017	890 350	11
Muud äritulud	35 440	1	12
Mitmesugused tegevuskulud	-254 314	-219 135	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-263 905	-257 873	6,7
Muud ärikulud	-142	-440	
Ärikasum (kahjum)	507 096	412 903	
Intressitulud	20 267	13 702	16
Intressikulud	-76 666	-82 659	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	450 697	343 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 697	343 946	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2017. 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 2017. 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 2017. 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 üllikviidsetesse 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. Igale 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 akumulieeritud 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 kaasnevat 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 ilmneseid 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	160 572	160 572	
Ostjatelt laekumata arved	160 572	160 572	
Nõuded seotud osapoolte vastu	75 316	75 316	16
Muud nõuded	1 493 652	1 493 652	
Laenunõuded	1 472 150	1 472 150	16
Intressinõuded	21 502	21 502	16
Ettemaksed	3 182	3 182	
Muud makstud ettemaksed	3 182	3 182	
Muud nõuded	673 520	673 520	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 406 242	2 406 242	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	127 865	127 865	
Ostjatelt laekumata arved	127 865	127 865	
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 838	36 838	
Muud nõuded	665 053	665 053	
Laenunõuded	651 355	651 355	
Intressinõuded	13 698	13 698	
Kokku nõuded ja ettemaksed	829 756	829 756	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 269	12 678
Erisoodustuse tulumaks	99	64
Sotsiaalmaks	106	106
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 474	12 848

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
5568199003	Bydalens Uthyrning AB	Rootsi	Kinnisvara haldamine	34	34
5567929004	Koksen 4 Fastighets AB	Rootsi	Kinnisvara haldamine	49	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Koksen 4 Fastighets AB	49	668 832	-3 492

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	1 886 324	1 886 324
31.12.2016	1 886 324	1 886 324
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2016	1 886 324	1 886 324
Müük müügihinnas või lunastamine	-668 832	-668 832
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 492	-3 492
31.12.2017	1 214 000	1 214 000

HSF Gruppen AB aktsiad summas 1 182 145 eurot;
Bydalens Uthyrning AB aktsiad summas 31 855 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 125 406	5 512 542	6 637 948
Akumuleeritud kulum	0	-1 764 141	-1 764 141
Jääkmaksumus	1 125 406	3 748 401	4 873 807
Ostud ja parendused	115 600	734 400	850 000
Amortisatsioonikulu	0	-253 787	-253 787
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 246 941	7 487 947
Akumuleeritud kulum	0	-2 017 927	-2 017 927
Jääkmaksumus	1 241 006	4 229 014	5 470 020
Müügid		-95 341	-95 341
Amortisatsioonikulu		-263 730	-263 730
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 117 520	7 358 526
Akumuleeritud kulum	0	-2 247 577	-2 247 577
Jääkmaksumus	1 241 006	3 869 943	5 110 949

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	943 372	890 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	120 470	110 457
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	130 000	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-32 764	-27 551	-60 315	-25 797	-86 112
Jääkmaksumus	3 892	369	4 261	0	4 261
Amortisatsioonikulu	-3 892	-194	-4 086		-4 086
31.12.2016					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-36 656	-27 745	-64 401	-25 797	-90 198
Jääkmaksumus	0	175	175	0	175
Amortisatsioonikulu		-175	-175		-175
31.12.2017					
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	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	177 054	177 054			2,65%	EUR	28.10.2021
Luminor Bank	600 000	600 000			2,5%	EUR	25.05.2018
Luminor Bank arvelduskrediit	105 423	105 423			2,65%	EUR	10 päeva nõudel
Swedbank	180 000	180 000			2,6%	EUR	25.09.2019
Swedbank arvelduskrediit	190 434	190 434			3,5%	EUR	20.07.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 252 911	1 252 911					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank	976 196		976 196		2,65%	EUR	28.10.2021
Swedbank	1 001 482		1 001 482		2,6%	EUR	25.09.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 977 678		1 977 678				
Laenukohustised kokku	3 230 589	1 252 911	1 977 678				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	4 333	4 333					
Arvelduskrediit Nordea Bank	194 168	194 168			2,65%	EUR	10 päeva nõudel
Arvelduskrediit Swedbank	194 038	194 038			3,5%	EUR	20.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	392 539	392 539					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 361 481	180 000	1 181 481		2,523%	EUR	25.09.2019
Nordea Bank	230 929	32 220	198 709		2,65%	EUR	18.02.2019
Nordea Bank	330 628	42 750	287 878		2,65%	EUR	21.01.2021
Nordea Bank	663 542	87 504	576 038		2,65%	EUR	27.07.2021
Nordea Bank	103 306	103 306			2,65%	EUR	30.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 689 886	445 780	2 244 106				
Laenukohustised kokku	3 082 425	838 319	2 244 106				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	876 059	876 059
Ehitised	3 480 549	3 720 273
Kokku	4 356 608	4 596 332

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

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 195 873 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 233 411 eurot);
- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 577 529 eurot);
- 4) Puistee 13b (bilansiline jääkväärtus 843 292 eurot).

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

- 1) Tartu, Puistee 2 (bilansiline jääkväärtus 808 145 eurot);
- 2) Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 892 421 eurot);
- 3) Tõrvandi, Tööstuse tee 10 (bilansiline jääkväärtus 755 936 eurot);
- 4) Tõrvandi, Tööstuse tee 11 (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 112	33 112
Maksuvõlad	12 474	12 474
Muud võlad	1 030	1 030
Muud viitvõlad	1 030	1 030
Kokku võlad ja ettemaksed	46 616	46 616
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	87 710	87 710
Maksuvõlad	12 848	12 848
Kokku võlad ja ettemaksed	100 558	100 558

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte osakapital 28 121 eurot. Tarkon Kinnisvara OÜ 100% osade omanik on Anders Gunnar Bergström, ID-koodiga 490416-0357, aadressiga Stockholm, Rootsi.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 5 374 379 eurot (seisuga 31.12.2016 4 923 682 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 4 299 503 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 074 876 eurot. Seisuga 31.12.2016 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 3 938 946 eurot, millega kaasnenuks tulumaksukohustus (20/80) summas 984 736 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	990 017	890 350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	990 017	890 350
Kokku müügitulu	990 017	890 350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	943 373	890 350
Metsa müük	46 644	0
Kokku müügitulu	990 017	890 350

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	34 659	0
Kasum valuutakursi muutustest	776	0
Muud	5	1
Kokku muud äritulud	35 440	1

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Energia	80 151	59 282
Elektrienergia	16 183	0
Soojusenergia	54 890	52 001
Kütus	9 078	7 281
Veevarustusteenused	818	0
Mitmesugused bürookulud	3 622	3 604
Lähetuskulud	16 833	11 967
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 988	-191
Muud	150 902	144 473
Kokku mitmesugused tegevuskulud	254 314	219 135

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	76 666	82 659
Kokku intressikulud	76 666	82 659

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	20 267	13 702
Kokku intressitulud	20 267	13 702

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 242 488	0	701 891	57 223

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	840 795	20 000	2,7%	EUR	31.12.2018

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	470 697	2,7%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 120	103 128	850 910	46 745

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtjatele antud laenuintress on 3% aastas.

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

Müügid seotud osapooltele 2017 summas 103 128 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

Müügid seotud osapooltele 2016 summas 46 745 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

Ostud seotud osapooltelt 2017 summas 15 120 eurot sisaldab ostetud teenuseid.

Ostud seotud osapooltelt 2016 summas 850 910 eurot sisaldab kinnistu ostu ja ostetud teenuseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2018

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	06.06.2018
ANDERS GUNNAR BERGSTRÖM	Juhatuse liige	06.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide 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 vandeauditiitori 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/
Enn Leppik
Vandeauditiitori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/
Ülle Lindmets
Vandeauditiitori number 408

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

08.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	08.06.2018
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 923 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 697
Kokku	5 374 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 374 379
Kokku	5 374 379

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 923 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 697
Kokku	5 374 379
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 374 379
Kokku	5 374 379

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	943373	95.29%	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	maritliiva@hotmail.com