

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärtnimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänavatänu nimi, Puiestee tn. 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50303

telefon: +372 5162157

e-posti aadress: maritliiva@hotmail.com

[Handwritten signature]

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

2012. aasta ei toonud tööstuskinnisvarasektoris kaasa olulisi muutusi. Jätkusid 2011. aastal tekkinud arengud, ekspordi kasvumootoriks oli endiselt töötlev tööstus ja allhanketööstus. Huvi vabade pindade vastu tööstuskinnisvarasektoris on pisut kasvanud, samas väga heas ning heas korras A ja B klassi tootmispindade pakkumise pool on Tartu piirkonnas küllaltki tagasihoidlik.

Euroopa pankadevaheline rahaturu määr EURIBOR jätkas langust, mis vähendas olulisel määral Tarkon Kinnisvara OÜ finantskulusid.

Kuna Eesti majanduse kasvumootoriks on endiselt Skandinaavia turuga seotud tööstusettevõtted, mis on mänginud majanduse elavnemises peamist rolli, siis tunneme ennast piisavalt kindlalt jätkamaks investeeeringuid olemasolevatesse pindadesse. Samas oleme tegelenud intensiivselt ka lähiturgudel uute potentsiaalsete klientide otsimisega.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 974 843 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 573 592 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (eurodes)	974 843	799 482
Tulu kasv	22%	52%
Puhaskasum (eurodes)	573 592	373 351
Puhasrentaabilus	57%	47%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,6	1,6
Koguvara tulutoovustase (ROA)	8%	5%
Omakapitali tulutase (ROE)	16%	12%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011 \cdot 100$
- Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$
- Maksevõime üldine tase (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

Valuutakursside muutumise risk

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

Investeeringud

2012. aastal olid põhilised investeeringud suunatud Staadioni tn 73 hoone renoveerimisse, mis jätkub ka 2013. aastal. Samuti jätkame investeerimist Püestee tn 2 hoonesse viimaks kõik tehnosüsteemid nõutud seisukorda.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2013. aasta eesmärgiks on sõlmida uued rendilepingud meie ankurritnikuga uueks perioodiks ning jätkata planeeritud investeeringuid pindade parendamiseks.



Juhatus esimees
(Anders Gunnar Bergström)



Juhatuselige
(Hans Einar Bengtsson)



Juhatuselige
(Raivo Kivitt)

Tartus, 27. märts 2013

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	121 490	135 769	
Nõuded ja ettemaksed	400 466	1 203 366	2
Kokku käibevara	521 956	1 339 135	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 182 145	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	5 529 447	5 747 644	5
Materiaalne põhivara	63 044	64 539	6
Kokku põhivara	6 774 636	5 812 183	
Kokku varad	7 296 592	7 151 318	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	888 988	818 288	7
Võlad ja ettemaksed	23 664	26 651	3,8
Kokku lühiajalised kohustused	912 652	844 939	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 778 079	3 274 110	7
Kokku pikaajalised kohustused	2 778 079	3 274 110	
Kokku kohustused	3 690 731	4 119 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	9
Ülekurs	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 952 659	2 579 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	573 592	373 351	
Kokku omakapital	3 605 861	3 032 269	
Kokku kohustused ja omakapital	7 296 592	7 151 318	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	974 843	799 482	10
Muud äritulud	66	1 947	11
Mitmesugused tegevuskulud	-79 947	-52 284	12
Tööjõukulud	-3 957	-6 495	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-225 773	-199 972	
Muud ärikulud	0	-901	
Ärikasum (kahjum)	665 232	541 777	
Finantstulud ja -kulud	-91 640	-168 426	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	573 592	373 351	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	573 592	373 351	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	665 232	541 777	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	225 773	199 972	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	837	
Kokku korrigeerimised	225 773	200 809	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 700	13 232	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 987	2 717	8
Kokku rahavood äritegevusest	859 318	758 535	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 081	-68 205	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 083	
Antud laenud	-350 544	-470 882	
Antud laenude tagasimaksed	0	10 000	
Laekunud intressid	22 989	10 380	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-333 636	-516 624	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-725 332	-588 708	
Makstud intressid	-127 771	-178 806	14
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	196 659	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-553 103	-570 855	
Kokku rahavood	-27 421	-328 944	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	135 769	466 981	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 421	-328 944	
Valuutakursside muutuste mõju	13 142	-2 268	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	121 490	135 769	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	28 121	48 677	2 812	442 328	521 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)				373 351	373 351
Muud muutused omakapitalis				2 136 980	2 136 980
31.12.2011	28 121	48 677	2 812	2 952 659	3 032 269
Aruandeaasta kasum (kahjum)				573 592	573 592
31.12.2012	28 121	48 677	2 812	3 526 251	3 605 861

Vaata lisa 9.



8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Tarkon Kinnisvara OÜ 2012. 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.

2012. aasta raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Tarkon Kinnisvara OÜ finantsnäitajad.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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 vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

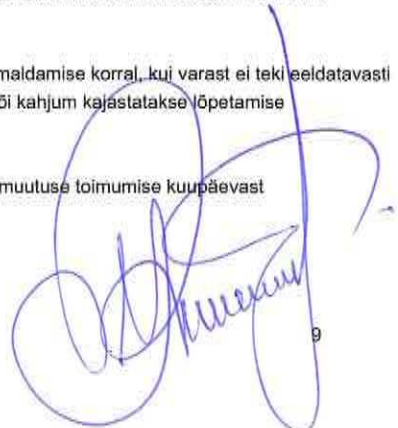
Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara



Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtteenda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööega 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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkust tööeas.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal. 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamiskuupäeva 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 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	94 041	94 041		
Ostjatele laekumata arved	94 041	94 041		
Muud nõuded	306 425	306 425		
Laenu nõuded	208 295	208 295		
Intressinõuded	98 130	98 130		
Kokku nõuded ja ettemaksed	400 466	400 466		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	88 211	88 211		
Ostjatele laekumata arved	88 211	88 211		
Muud nõuded	1 115 155	1 115 155		
Laenu nõuded	1 039 895	1 039 895		
Intressinõuded	75 260	75 260		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 203 366	1 203 366		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	13 920	12 106
Üksikisiku tulumaks		132
Erisoodustuse tulumaks	68	68
Sotsiaalmaks	107	423
Kohustuslik kogumispension		14
Töötuskindlustusmaksed		41
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 095	12 784

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 182 145	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 182 145	0



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010			
Soetusmaksumus	724 988	3 630 571	4 355 559
Akumuleeritud kulum	0	-588 308	-588 308
Jääkmaksumus	724 988	3 042 263	3 767 251
Amortisatsioonikulu	0	-193 450	-193 450
Lisandumised äriühenduste kaudu	400 418	1 773 425	2 173 843
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 125 406	5 477 012	6 602 418
Akumuleeritud kulum	0	-854 774	-854 774
Jääkmaksumus	1 125 406	4 622 238	5 747 644
Amortisatsioonikulu	0	-218 197	-218 197
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 125 406	5 477 012	6 602 418
Akumuleeritud kulum	0	-1 072 971	-1 072 971
Jääkmaksumus	1 125 406	4 404 041	5 529 447

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	915 872	799 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 757	39 614



Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010							
Soetusmaksumus	3 728	25 820	29 548	25 797	0	0	55 345
Akumuleeritud kulum	-497	-24 049	-24 546	-25 022	0	0	-49 568
Jääkmaksumus	3 231	1 771	5 002	775	0	0	5 777
Ostud ja parendused	36 656		36 656		31 549	31 549	68 205
Amortisatsioonikulu	-3 976	-1 771	-5 747	-775			-6 522
Müügid	-2 921		-2 921				-2 921
31.12.2011							
Soetusmaksumus	36 656	25 820	62 476	25 797	31 549	31 549	119 822
Akumuleeritud kulum	-3 666	-25 820	-29 486	-25 797	0	0	-55 283
Jääkmaksumus	32 990	0	32 990	0	31 549	31 549	64 539
Ostud ja parendused		2 100	2 100		3 981	3 981	6 081
Amortisatsioonikulu	-7 331	-245	-7 576				-7 576
31.12.2012							
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	35 530	35 530	125 903
Akumuleeritud kulum	-10 997	-26 065	-37 062	-25 797	0		-62 859
Jääkmaksumus	25 659	1 855	27 514	0	35 530	35 530	63 044

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	2 083
Transpordivahendid	0	2 083
Kokku	0	2 083



Lisa 7 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	168 937	168 937				EUR	Kokkuleppel
Lühiajalised laenud kokku	168 937	168 937					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	2 113 375	278 891	1 231 673	602 811	6 kuu Euribor+2,956%	EUR	2019
Danske Bank	679 215	171 568	507 647		6 kuu Euribor+2,325%	EUR	2016
Nordea Bank (Uus)	225 003	99 996	125 007		1 kuu Eurobor+2,65%	EUR	2015
Nordea Bank	480 537	169 596	310 941		1 kuu euribor+2,5%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	3 498 130	720 051	2 175 268	602 811			
Laenukohustused kokku	3 667 067	888 988	2 175 268	602 811			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	214 800	214 800			0	EUR	Kokkuleppel
Lühiajalised laenud kokku	214 800	214 800					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	2 381 278	267 903	1 420 564	692 811	4,775%	EUR	2019
Danske Bank	846 187	165 989	680 198		2,325%	EUR	2016
Nordea Bank	650 133	169 596	480 537		3,2%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	3 877 598	603 488	2 581 299	692 811			
Laenukohustused kokku	4 092 398	818 288	2 581 299	692 811			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	760 460	760 460
Ehitised	3 780 295	3 969 741
Kokku	4 540 755	4 730 201

Swedbank AS-lt saadud laenu tagatiseks on kinnistud Tartu linnas, aadressidel Staadioni 73, Staadioni 73a, Staadioni 73C ja Puiestee 13b (bilansiline jääkväärtus 2 334 401 eurot).

Danske Bank A/S-lt saadud laenu tagatiseks on kinnistu aadressil Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 1 144 932 eurot).

Nordea Bank finland plc-lt saadud laenu tagatiseks on kinnistu aadressil Tartu, Puiestee 2 (bilansiline jääkväärtus 1 061 422 eurot).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 569	9 569		
Maksuvõlad	14 095	14 095		
Kokku võlad ja ettemaksed	23 664	23 664		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 668	11 668		
Võlad töövõtjatele	1 732	1 732		
Maksuvõlad	12 784	12 784		
Muud võlad	467	467		
Muud viitvõlad	467	467		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 651	26 651		

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2012 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 31.12.2012 oli 3 526 251 eurot (seisuga 31.12.2011 2 952 659 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 2 785 738 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 740 513 eurot. Seisuga 31.12.2011 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 2 332 601 eurot, millega oleks kaasnenu tulumaks summas 620 058 eurot.



Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Rootsi	0	12 861
Eesti	974 843	786 621
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	974 843	799 482
Kokku müügitulu	974 843	799 482
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	915 872	799 482
Metsa raleõlguse müük	58 971	0
Kokku müügitulu	974 843	799 482

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum valuutakursi muutustest	0	1 947
Muud	66	0
Kokku muud äritulud	66	1 947

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	25 145	16 559
Elektrienergia	2 145	1 376
Kütus	23 000	15 183
Mitmesugused bürookulud	1 666	1 187
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 825	1 528
Muud	51 311	33 010
Kokku mitmesugused tegevuskulud	79 947	52 284



Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	3 942	3 835
Sotsiaalmaksud	1 356	1 319
Puhkusereserv	-1 341	1 341
Kokku tööjõukulud	3 957	6 495
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	22 989	10 380
Intressitulu laenudest	22 989	9 992
Muud intressitulud	0	388
Intressikulud	-127 771	-178 806
Intressikulu laenudest	-127 771	-178 806
Muud finantstulud ja -kulud	13 142	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-91 640	-168 426

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	312 128	1 115 156	214 800

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 394	43 824	350 915	1 182 145	45 863



2011	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 831	473 150	10 000	265 614	50 814

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

Ostetud eraisikust omanikuga seotud ettevõtte aktsiaid summas 1 182 145 eurot ning seoses sellega tehtud tasaarveldus antud laenudega.

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



18

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tarkon Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/

Ülle Lindmets

Vandeaudiitori number 408

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21A, Tartu

15.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	15.05.2013
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	15.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 952 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	573 592
Kokku	3 526 251
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 526 251
Kokku	3 526 251

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 952 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	573 592
Kokku	3 526 251
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 526 251
Kokku	3 526 251

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	915872	93.95%	Jah
Metsavarumine	02201	58971	6.05%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anders Gunnar Bergström	16.04.1949	Stockholm, Rootsi	440000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5162157
E-posti aadress	maritliiva@hotmail.com