

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tardek Kinnisvara OÜ

registrikood: 12874477

tänavanimi, maja number: Paemurru tn 8

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74117

telefon: +372 6339235

e-posti aadress: tarmo@tardek.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tardek Kinnisvara OÜ on loodud 2015 aastal. Põhitegevuseks on kinnisvaraalne tegevus.

2016 aastal kujunes puhaskasumiks 317 459 eurot.

Müügitulu oli 10 640 eurot.

Soetati 7 korterit Tallinna kesklinnas ja müüdi 2 korterit.

Majandusaastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

2017 jätkub meie kinnisvara portfelli sobivate objektide otsimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 332	892	
Finantsinvesteeringud	2 070	0	
Nõuded ja ettemaksed	20 770	0	2,3
Kokku käibevarad	120 172	892	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 823 742	891 678	4
Kokku põhivarad	1 823 742	891 678	
Kokku varad	1 943 914	892 570	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	49 808	1 522	6
Kokku lühiajalised kohustised	69 808	1 522	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 322 598	657 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 322 598	657 000	
Kokku kohustised	1 392 406	658 522	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 048	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 460	34 048	
Kokku omakapital	551 508	234 048	
Kokku kohustised ja omakapital	1 943 914	892 570	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	10 641	992	9
Muud äritulud	434 447	47 263	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 218	-13 678	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 022	-173	
Tööjõukulud	-31 585	0	11
Muud ärikulud	-5 842	0	
Ärikasum (kahjum)	344 421	34 404	
Intressikulud	-26 961	-356	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	317 460	34 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 460	34 048	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	344 421	34 404	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	2 194	0	
Muud korrigeerimised	-432 571	-47 263	
Kokku korrigeerimised	-430 377	-47 263	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 770	0	2,3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 325	1 166	6
Kokku rahavood äritegevusest	-85 401	-11 693	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-647 424	-844 415	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	145 667	0	4
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-503 757	-844 415	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	708 598	657 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-23 000	0	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	685 598	657 000	
Kokku rahavood	96 440	-199 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	892	200 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 440	-199 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 332	892	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
03.07.2015	200 000		200 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		34 048	34 048
31.12.2015	200 000	34 048	234 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)		317 460	317 460
31.12.2016	200 000	351 508	551 508

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tardek Kinnisvara OÜ 2016 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Tardek Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Valuutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused 31. detsembril 2015 on ümber hinnatud eurodes Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekuvad, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis tõstavad varaobjekti tootlustaseme kõrgemale objekti algsest tootlustasemest, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagastada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega ning see oli põhivara gruppide lõikes aruandeaastal alljärgnev:

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	5
Tootmiseseadmed ja transpordivahendid	5
Ehitised ja rajatised	10-20

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null. Amortisatsiooni % oleneb ka sellest, kas põhivara on ostetud uuea või mitte.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond kriitiliselt vara väärtuse testi tegemise vajalikkust, et veenduda, kas kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse või mitte.

Rendid

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade amortisatsioonipõhimõtete alusel nagu sama tüüpi vara, mis ettevõtte on soetanud. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, amortiseeritakse vara rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust tööeest lähtudes, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksud ei ole võrdsed.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tardek Kinnisvara OÜ kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise suurusele hinnangu andmisel on kaasatud ka eksperte väljastpoolt ettevõtet.

Pikaajalised eraldised on kajastatud bilansis eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas.

Olulised lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulud, dividenditulud ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriistele otsustele. OÜ Tardek Kinnisvara käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtteid (ning emaettevõtte omanikke);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;
- ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	975	975
Ostjatelt laekumata arved	975	975
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 933	18 933
Ettemaksed	862	862
Tulevaste perioodide kulud	178	178
Muud makstud ettemaksed	684	684
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 770	20 770

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		14 000
Üksikisiku tulumaks		151
Sotsiaalmaks		432
Kohustuslik kogumispension		16
Töötuskindlustusmaksed		31
Ettemaksukonto jääk	18 933	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 933	14 630

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	844 415
Ümberklassifitseerimised	47 263
31.12.2015	891 678
Ostud ja parendused	647 424
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	432 500
Müügid	-147 860
31.12.2016	1 823 742

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 291	992
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 662	1 282
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	145 667	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisik	20 000	20 000			0	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	20 000	20 000				
Pikaajalised laenud						
Tardek OÜ	1 322 598		200 000	1 122 598	2,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	1 322 598		200 000	1 122 598		
Laenukohustised kokku	1 342 598	20 000	200 000	1 122 598		
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Tardek OÜ	657 000		200 000	457 000	2,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	657 000		200 000	457 000		
Laenukohustised kokku	657 000		200 000	457 000		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 826	4 826
Võlad töövõtjatele	320	320
Maksuvõlad	14 630	14 630
Muud võlad	29 072	29 072
Intressivõlad	27 317	27 317
Muud viitvõlad	1 755	1 755
Saadud ettemaksed	960	960
Muud saadud ettemaksed	960	960
Kokku võlad ja ettemaksed	49 808	49 808

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	74	74
Muud võlad	1 148	1 148
Intressivõlad	356	356
Muud viitvõlad	792	792
Saadud ettemaksed	300	300
Muud saadud ettemaksed	300	300
Kokku võlad ja ettemaksed	1 522	1 522

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	281 206	36 464
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	70 302	9 116
Kokku tingimuslikud kohustised	351 508	45 580

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 641	992
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 641	992
Kokku müügitulu	10 641	992
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	10 291	992
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge (47991)	350	0
Kokku müügitulu	10 641	992

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 306	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	432 500	47 263
Kasum valuutakursi muutustest	23	0
Kasum väärtpaberi hinna tõusust	70	0
Muud	548	0
Kokku muud äritulud	434 447	47 263

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	03.07.2015 - 31.12.2015
Palgakulu	23 606	0
Sotsiaalmaksud	7 979	0
Kokku tööjõukulud	31 585	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 350 702
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	422	

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Tardek OÜ	708 598	23 000	2,2	31.12.2041

Ostud ja müügid

	2016	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 112	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		422

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Tardek Kinnisvara OÜ (registrikood: 12874477) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI PAJURI	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 460
Kokku	351 508
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	351 508
Kokku	351 508

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10291	96.71%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	350	3.29%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
TARDEK OÜ	10238375	Maardu linn, Harju maakond, Eesti	200000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6339238
Mobiiltelefon	+372 56470751
Mobiiltelefon	+372 5270600
E-posti aadress	tarmo@tardek.com
E-posti aadress	maili@tardek.com