

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Tardek Kinnisvara OÜ

registrikood: 12874477

tänavanimi: Paemurru tn 8

maja number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74117

telefon: +372 6339238,

e-posti aadress: tarde@tardek.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

2016 aastal kujunes puhaskahjumiks 68 024 eurot.

Müügitulu oli 40 949 eurot.

Soetati 1 korterit Tallinna kesklinnas ja tehti ettemakse ühele kinnistule.

Majandusaastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

2018 jätkub meie kinnisvara portfelli sobivate objektide otsimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 759	97 332	
Finantsinvesteeringud	21 018	2 070	
Nõuded ja ettemaksed	5 933	20 770	2,3
Kokku käibevarad	35 710	120 172	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 978 994	1 823 742	4
Kokku põhivarad	1 978 994	1 823 742	
Kokku varad	2 014 704	1 943 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 700	20 000	5
Võlad ja ettemaksed	58 922	49 808	6
Kokku lühiajalised kohustised	79 622	69 808	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 451 598	1 322 598	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 451 598	1 322 598	
Kokku kohustised	1 531 220	1 392 406	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	351 508	34 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 024	317 460	
Kokku omakapital	483 484	551 508	
Kokku kohustised ja omakapital	2 014 704	1 943 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	40 949	10 641	9
Muud äritulud	4 896	434 447	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 492	-60 218	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 138	-3 022	
Tööjõukulud	-5 496	-31 585	11
Muud ärikulud	-47 453	-5 842	
Ärikasum (kahjum)	-51 734	344 421	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-16 294	-26 961	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 024	317 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 024	317 460	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tardek Kinnisvara OÜ 2017 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 õiglasel väärtuses kajastatavad mitteronetaarsed 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 õiglasel 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:

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 rendimaksed 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 osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 394	3 394
Ostjatelt laekumata arved	3 394	3 394
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 104	2 104
Muud nõuded	3	3
Intressinõuded	3	3
Ettemaksed	432	432
Tulevaste perioodide kulud	432	432
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 933	5 933
	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)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 104		14 000
Üksikisiku tulumaks			151
Sotsiaalmaks			432
Kohustuslik kogumispension			16
Töötuskindlustusmaksed			31
Ettemaksukonto jääk		18 933	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 104	18 933	14 630

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	150 787
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 465
31.12.2017	1 978 994

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 476	10 291
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 973	6 662
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		145 667

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisik	20 700	20 700			0	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	20 700	20 700				
Pikaajalised laenud						
Tardek OÜ	1 451 598		200 000	1 251 598	1,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	1 451 598		200 000	1 251 598		
Laenukohustised kokku	1 472 298	20 700	200 000	1 251 598		
	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		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 359	2 359
Muud võlad	53 293	53 293
Intressivõlad	43 612	43 612
Muud viitvõlad	9 681	9 681
Saadud ettemaksed	3 270	3 270
Muud saadud ettemaksed	3 270	3 270
Kokku võlad ja ettemaksed	58 922	58 922
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	226 787	281 206
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	56 697	70 302
Kokku tingimuslikud kohustised	283 484	351 508

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 949	10 641
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 949	10 641
Kokku müügitulu	40 949	10 641
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	40 476	10 291
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge (47991)	407	350
Hoonete üldpuhastus (81211)	66	0
Kokku müügitulu	40 949	10 641

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 306
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 465	432 500
Kasum valuutakursi muutustest	0	23
Kasum väärtpaberi hinna tõusust	86	70
Muud	345	548
Kokku muud äritulud	4 896	434 447

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 107	23 606
Sotsiaalmaksud	1 389	7 979
Kokku tööjõukulud	5 496	31 585
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	4

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 495 209		1 350 702
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 704		422	

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Tardek OÜ	134 000	5 000	1,2	31.12.2041

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	873		1 112	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	261	9 482		422

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Tardek Kinnisvara OÜ (registrikood: 12874477) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI PAJURI	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	351 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 024
Kokku	283 484
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	283 484
Kokku	283 484

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40476	98.84%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	407	0.99%	Ei
Hoonete üldpuhastus	81211	66	0.16%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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