

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Tardek Kinnisvara OÜ

registrikood: 12874477

tänavanimi, maja number: Paemurru tn 8

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74117

telefon: +372 6339238

e-posti aadress: tarmo@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	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2018 aastal kujunes puhaskasumiks 38 143 eurot.

Müügitulu oli 66 448 eurot.

Soetati 1 üks kinnistu Viimsi vallas.

Majandusaastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

2019 jätkub meie kinnisvara portfelli sobivate objektide otsimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 507	8 759	
Finantsinvesteeringud	25 772	21 018	
Nõuded ja ettemaksed	2 404	5 933	2
Kokku käibevarad	42 683	35 710	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 042 065	1 978 994	4
Kokku põhivarad	2 042 065	1 978 994	
Kokku varad	2 084 748	2 014 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 700	20 700	5
Võlad ja ettemaksed	72 421	58 922	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	93 121	79 622	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 470 000	1 451 598	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 470 000	1 451 598	
Kokku kohustised	1 563 121	1 531 220	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 484	351 508	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 143	-68 024	
Kokku omakapital	521 627	483 484	
Kokku kohustised ja omakapital	2 084 748	2 014 704	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	66 448	40 949	9
Muud äritulud	2 763	4 896	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 102	-37 492	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 742	-7 138	
Tööjõukulud	0	-5 496	11
Muud ärikulud	0	-47 453	
Ärikasum (kahjum)	47 367	-51 734	
Intressitulud	2	4	
Intressikulud	-9 226	-16 294	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 143	-68 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 143	-68 024	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tardek Kinnisvara OÜ 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 2018 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 uuna 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 müügitestidest 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 äriplaneerimisele. 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 309	2 309
Ostjatelt laekumata arved	2 309	2 309
Muud nõuded	1	1
Intressinõuded	1	1
Ettemaksed	94	94
Muud makstud ettemaksed	94	94
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 404	2 404
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	336	2 104
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	336	2 104

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 823 742
Ostud ja parendused	150 787
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 465
31.12.2017	1 978 994
Ostud ja parendused	63 071
31.12.2018	2 042 065

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 050	40 476
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 831	17 973

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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						
Emaettevõtte Tardek OÜ	1 470 000		200 000	1 270 000	1,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	1 470 000		200 000	1 270 000		
Laenukohustised kokku	1 490 700	20 700	200 000	1 270 000		
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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						
Emaettevõtte 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		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 833	2 833
Maksuvõlad	336	336
Muud võlad	65 582	65 582
Intressivõlad	52 837	52 837
Muud viitvõlad	12 745	12 745
Saadud ettemaksed	3 670	3 670
Muud saadud ettemaksed	3 670	3 670
Kokku võlad ja ettemaksed	72 421	72 421
	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

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	241 220	226 787
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	80 407	56 697
Kokku tingimuslikud kohustised	321 627	283 484

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 448	40 949
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 448	40 949
Kokku müügitulu	66 448	40 949
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	66 050	40 476
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge (47991)	0	407
Hoonete üldpuhastus (81211)	0	66
Hoonehalduse abitegevused (81101)	398	0
Kokku müügitulu	66 448	40 949

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	4 465
Kasum valuutakursi muutustest	9	0
Kasum väärtpaberi hinna tõusust	2 754	86
Muud	0	345
Kokku muud äritulud	2 763	4 896

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	0	4 107
Sotsiaalmaksud	0	1 389
Kokku tööjõukulud	0	5 496
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 522 837		1 495 209
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		20 700		20 700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	730		1 704	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Tardek OÜ	60 000	51 598	1,2	31.12.2041

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

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	485	873	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		261	9 482

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2016

Tardek Kinnisvara OÜ (registrikood: 12874477) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI PAJURI	Juhatuse liige	18.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	283 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 143
Kokku	321 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	321 627
Kokku	321 627

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66050	99.40%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	398	0.60%	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
E-posti aadress	maili@tardek.com