

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänavu/talu nimi, Puiestee tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50303

telefon: +372 5162157

e-posti aadress: raivo.kiivit@gmail.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 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Intressitulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

2018 aasta majandustulemused vastasid ettevõtte omaniku ootustele. Meie tootmis ja laopindade vakantsusmäär on ca. 2%, oleme suutnud välja rentida suurema osa renoveeritud pindadest. Ettevõtte suuremate rentnike seas olulisi muutusi ei ole toimunud.

2018 aasta kasumlikkus võrrelduna eelneva aastaga vähenes kuna suurendasime tehtavaid investeeringuid olemasolevasse kinnisvarasse parandamaks meie pakutavate teenuste üldist konkurentsivõimet.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 954 198 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 267 526 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (eurodes)	954 198	990 017
Puhaskasum (eurodes)	267 526	450 697
Puhasrentaablus	28%	46%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	1,9
Koguvara tulutoovustase (ROA)	3,2%	5,2%
Omakapitali tulutase (ROE)	4,7%	8,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100
- Maksevõime üldine tase (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Valuutakursside muutumise risk

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

Investeeringud

2018 aastal olid suuremad investeeringud ATS süsteemide lõpuni ehitamine Puiestee 2 hoonekompleksis ning alustasime ka Aru tn 6 alajaama renoveerimist. 2019 aastal jätkame Aru tn alajaama renoveerimist ning kavas on renoveerida Puiestee 2 hoone liftisüsteemid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2019 aasta eesmärgiks on stabiilse arengu säilitamine ning klientidele pakutava teenuse järjepidev parendamine.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raivo Kiivit /juhatuse liige/

Tartus, 3.juunil 2019

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	162 443	3	
Nõuded ja ettemaksed	218 518	2 406 242	2
Kokku käibevarad	380 961	2 406 245	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 133 387	1 214 000	5
Nõuded ja ettemaksed	1 388 150	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 485 601	5 110 949	6
Kokku põhivarad	8 007 138	6 324 949	
Kokku varad	8 388 099	8 731 194	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 357 980	1 252 911	9
Võlad ja ettemaksed	46 801	46 616	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 404 781	1 299 527	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 261 802	1 977 678	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 261 802	1 977 678	
Kokku kohustised	2 666 583	3 277 205	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	11
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 374 380	4 923 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 526	450 697	
Kokku omakapital	5 721 516	5 453 989	
Kokku kohustised ja omakapital	8 388 099	8 731 194	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	954 198	990 017	12
Muud äritulud	29 429	35 440	13
Mitmesugused tegevuskulud	-313 241	-254 314	14
Tööjõukulud	-8 309	0	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-266 569	-263 905	
Muud ärikulud	-37 212	-142	
Ärikasum (kahjum)	358 296	507 096	
Intressitulud	38 512	20 267	
Intressikulud	-72 729	-76 666	16
Muud finantstulud ja -kulud	-56 553	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	267 526	450 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 526	450 697	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2018. 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 2018. 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 2018. 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 üllikiidsetesse 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 ilmnesid 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	150 584	150 584		
Ostjatelt laekumata arved	150 584	150 584		
Nõuded seotud osapoolte vastu	32 956	32 956		19
Muud nõuded	1 423 128	34 978	1 388 150	19
Laenunõuded	1 388 150	0	1 388 150	
Intressinõuded	34 978	34 978	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 606 668	218 518	1 388 150	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	160 572	160 572		
Ostjatelt laekumata arved	160 572	160 572		
Nõuded seotud osapoolte vastu	75 316	75 316		19
Muud nõuded	1 493 652	1 493 652		19
Laenunõuded	1 472 150	1 472 150		
Intressinõuded	21 502	21 502		
Ettemaksed	3 182	3 182		
Muud makstud ettemaksed	3 182	3 182		
Muud nõuded	673 520	673 520		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 406 242	2 406 242		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 872	12 269
Erisoodustuse tulumaks	168	99
Sotsiaalmaks	195	106
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 235	12 474

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
5568199003	Bydalens Uthyrning AB	Rootsi	Kinnisvara haldamine	34	0

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Bydalens Uthyrning AB	34	24 059	-7 796

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	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
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	1 214 000	1 214 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-24 059	-24 059
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 796	-7 796
Muud	-48 758	-48 758
31.12.2018	1 133 387	1 133 387

HSF Gruppen AB aktsiad summas 1 133 387 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		641 221	641 221
Amortisatsioonikulu		-266 569	-266 569
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 514 146	-2 514 146
Jääkmaksumus	1 241 006	4 244 595	5 485 601

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	954 198	943 372
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	239 797	208 692
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	130 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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	0
31.12.2018					
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	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018
Kasutusrendikulu	7 207
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest	
	31.12.2018
12 kuu jooksul	5 196
1-5 aasta jooksul	19 050

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank arvelduskrediit	179 444	179 444			3,5%	EUR	20.07.2019	
Swedbank	1 001 482	1 001 482			2,6%	EUR	25.09.2019	
Lühiajalised laenud kokku	1 180 926	1 180 926						
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank	976 195	177 054	799 141		2,65%	EUR	28.10.2021	
Laen seotud osapoolelt	462 661		462 661		2,7%	EUR	01.01.2020	19
Pikaajalised laenud kokku	1 438 856	177 054	1 261 802					
Laenukohustised kokku	2 619 782	1 357 980	1 261 802					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
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	1 075 857	1 075 857						
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank	1 153 250	177 054	976 196		2,65%	EUR	28.10.2021	
Swedbank	1 001 482		1 001 482		2,6%	EUR	25.09.2019	
Pikaajalised laenud kokku	2 154 732	177 054	1 977 678					
Laenukohustised kokku	3 230 589	1 252 911	1 977 678					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	1 016 026	876 059
Ehitised	3 240 824	3 480 549
Kokku	4 256 850	4 356 608

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

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 189 396 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 220 583 eurot);

- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 548 255 eurot);
 4) Puistee 13b (bilansiline jääkväärtus 784 846 eurot).

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

- 1)Tartu, Puistee 2 (bilansiline jääkväärtus 895 291 eurot);
 2)Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 841 919 eurot);
 3)Tõrvandi, Tööstuse tee 7 (bilansiline jääkväärtus 726 560 eurot);
 4)Tõrvandi, Tööstuse tee 7a (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	36 566	36 566
Maksuvõlad	10 235	10 235
Kokku võlad ja ettemaksed	46 801	46 801
	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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 oli 5 641 906 eurot (seisuga 31.12.2017 5 374 379 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summa. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 4 513 525 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 128 381 eurot. Seisuga 31.12.2017 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 4 299 503 eurot, millega kaasnenuks tulumaksukohustus (20/80) summas 1 074 876 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	954 198	990 017
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	954 198	990 017
Kokku müügitulu	954 198	990 017
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	954 198	943 373
Metsa müük	0	46 644
Kokku müügitulu	954 198	990 017

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	34 659
Kasum valuutakursi muutustest	2 835	776
Muud	26 594	5
Kokku muud äritulud	29 429	35 440

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	89 794	80 151
Elektrienergia	11 860	16 183
Soojusenergia	69 168	54 890
Kütus	8 766	9 078
Veevarustusteenused	1 967	818
Mitmesugused bürookulud	3 719	3 622
Lähetuskulud	20 135	16 833
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 003	1 988
Muud	195 623	150 902
Kokku mitmesugused tegevuskulud	313 241	254 314

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 210	0
Sotsiaalmaksud	2 099	0
Kokku tööjõukulud	8 309	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	72 729	76 666
Kokku intressikulud	72 729	76 666

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	38 505	20 267	19
Muud intressitulud	7	0	
Kokku intressitulud	38 512	20 267	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018
Finantsinvesteeringu allahindamine	-48 757
Kahjum finantsinvesteeringu müügil	-7 796
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-56 553

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 456 084	462 661	2 242 488	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Laen seotud osapooletele	183 000	75 000		2,7%	EUR	01.01.2020
Laen seotud osapooletelt			462 661	2,7%	EUR	01.01.2020

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 ettevõttjad					
Laen	840 795	20 000	2,7%	EUR	31.12.2018
Laen seotud osapooletelt					

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	101 801	15 120	103 128

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevatele ettevõtjatele antud laenuintress on 2,7% aastas.

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

Nõuded "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad" seisuga 31.12.2018 summas

1 456 084 eurot sisaldab laenu 1 388 150 eurot, laenuintresse 34 978 eurot ja tasumata arveid teenuste eest 32 956 eurot.

Nõuded "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad" seisuga 31.12.2017 summas

2 242 488 eurot sisaldab laenu 2 145 670 eurot, laenuintresse 21 502 eurot ja tasumata arveid teenuste eest 75 316 eurot.

Kohustised "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad" seisuga 31.12.2018 summas 462 661 eurot on laen.

Müügid seotud osapooltele 2018 summas 101 801 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	25.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 arvestuseksperitide 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 arvamusel.

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 arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärselt 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 OÜ
Nexia International liige
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

26.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	26.06.2019
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	26.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 374 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 526
Kokku	5 641 906
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 641 906
Kokku	5 641 906

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 374 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	267 526
Kokku	5 641 906
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 641 906
Kokku	5 641 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	954198	100.00%	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	raivo.kiivit@gmail.com