

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** OÜ Tarkon Kinnisvara

**registrikood:** 10880686

**tänava/talu nimi,** Puiestee tn 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 50303

**telefon:** +372 5162157

**e-posti aadress:** raivo.kiivit@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Ettevõtte 2019 aasta tulemus vastas prognoositule ning omaniku ootustele. Tootmis ja laopindade rentnike seas suuri muutusi ei ole toimunud, vakantsuse tase on samuti jäänud ca. 2% juurde mis enamjaolt on pinnad mida on keeruline või väherentaabel välja üürida (hoonete keldrid jne).

2019 aasta kasumlikkus võrrelduna eelneva aastaga paranes, kasumi kasv tulenes peamiselt erakorralistest dividendidest kuid ka tegevuspõhine kasum kasvas võrrelduna eelmise perioodiga.

### Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 960 364 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 82 366 eurot.

### Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu (eurodes)	960 364	954 198
Puhaskasum (eurodes)	82 366	267 526
Puhasrentaablus	9%	28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,7	0,3
Koguvara tulutoovustase (ROA)	1,1%	3,2%
Omakapitali tulutase (ROE)	1,4%	4,7%

### 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

2019 aastal olid suuremad investeeringud Puiestee 2 hoone elektrisüsteemide renoveerimine tagamaks nende vastavus kehtestatud normidele, samuti renoveerisime Aru tn. 6 asuva alajaama trafod ning jätkasime ATS süsteemide uuendamist.

2020 aastal suuremaid investeeringuid ei planeeri kuna esimeses kvartalis saabunud erakorraline olukord võib ettevõtte üürnike maksevõimet mõjutada ning seetõttu oleme suuremad investeeringud hetkel külmutanud. Samas jätkame ATS süsteemi renoveerimist Puiestee 13b hoones mis on vajalik tagamas antud hoone süsteemide vastavust kehtestatud nõuetele.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020 aasta eesmärk on tagada ettevõtte stabiilne areng ning lähtuvalt majanduse negatiivsest väljavaatest aasta teises pooles säilitada ettevõtte hea kapitaliseeritus.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tartus, 9.aprillil 2020

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	178 646	162 443	
Nõuded ja ettemaksud	240 742	218 518	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>419 388</b>	<b>380 961</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	847 673	1 133 387	4
Nõuded ja ettemaksud	1 234 816	1 388 150	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 196 654	5 485 601	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>7 279 143</b>	<b>8 007 138</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>7 698 531</b>	<b>8 388 099</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	573 986	1 357 980	8
Võlad ja ettemaksud	48 715	46 801	9
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>622 701</b>	<b>1 404 781</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 271 948	1 261 802	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 271 948</b>	<b>1 261 802</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 894 649</b>	<b>2 666 583</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	10
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 641 906	5 374 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 366	267 526	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>5 803 882</b>	<b>5 721 516</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>7 698 531</b>	<b>8 388 099</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	960 364	954 198	11
Muud äritulud	51 116	29 429	12
Mitmesugused tegevuskulud	-311 033	-313 241	13
Tööjõukulud	-31 701	-8 309	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-288 947	-266 569	
Muud ärikulud	-1 640	-37 212	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>378 159</b>	<b>358 296</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-285 714	-56 553	15
Intressitulud	36 903	38 512	
Intressikulud	-56 132	-72 729	16
Muud finantstulud ja -kulud	9 150	0	18
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>82 366</b>	<b>267 526</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>82 366</b>	<b>267 526</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2019. 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 2019. 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 2019. 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 üllikiividetesse 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 valuutakurside 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. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

### Nõuded ja ettemaksud

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 usaldusväärsetl 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 õiglasel 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 usaldusväärsetl 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 ilmnese 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	152 001	152 001	
Ostjatelt laekumata arved	152 001	152 001	
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 853	51 853	
Muud nõuded	1 271 704	36 888	1 234 816
Laenunõuded	1 234 816	0	1 234 816
Intressinõuded	36 888	36 888	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 475 558</b>	<b>240 742</b>	<b>1 234 816</b>
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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	
Muud nõuded	1 423 128	34 978	1 388 150
Laenunõuded	1 388 150	0	1 388 150
Intressinõuded	34 978	34 978	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 606 668</b>	<b>218 518</b>	<b>1 388 150</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 470	9 872
Üksikisiku tulumaks	882	
Erisoodustuse tulumaks	120	168
Sotsiaalmaks	2 013	195
Kohustuslik kogumispension	50	
Töötuskindlustusmaksed	84	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>15 619</b>	<b>10 235</b>

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2017</b>	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
<b>31.12.2018</b>	<b>1 133 387</b>	<b>1 133 387</b>
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2018</b>	1 133 387	1 133 387
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-285 714	-285 714
<b>31.12.2019</b>	<b>847 673</b>	<b>847 673</b>

HSF Gruppen AB aktsiad summas 847 673 eurot.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 117 520	7 358 526
Akumuleeritud kulum	0	-2 247 577	-2 247 577
<b>Jääkmaksumus</b>	1 241 006	3 869 943	5 110 949
Ostud ja parendused		641 221	641 221
Amortisatsioonikulu		-266 569	-266 569
<b>31.12.2018</b>			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 514 146	-2 514 146
<b>Jääkmaksumus</b>	1 241 006	4 244 595	5 485 601
Müügid	0	-288 947	-288 947
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 803 093	-2 803 093
<b>Jääkmaksumus</b>	1 241 006	3 955 648	5 196 654

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	960 364	954 198
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	238 219	239 797

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2018</b>					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-36 656	-27 920	-64 576	-25 797	-90 373
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0	0	0	0
<b>31.12.2019</b>					
Soetusmaksumus	36 656	27 920	64 576	25 797	90 373
Akumuleeritud kulum	-36 656	-27 920	-64 576	-25 797	-90 373
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0	0	0	0

## Lisa 7 Kasutusrent (eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	5 690	7 207
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	5 196	5 196
1-5 aasta jooksul	13 856	19 050

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank arvelduskrediit	137 582	137 582			3,5%	EUR	31.07.2020
Laen seotud isikult	86 054	86 054				EUR	31.12.2020
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>223 636</b>	<b>223 636</b>					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	823 158	173 296	649 862		3,29%	EUR	25.09.2024
Luminor	799 140	177 054	622 086		2,65%	EUR	28.10.2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 622 298</b>	<b>350 350</b>	<b>1 271 948</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 845 934</b>	<b>573 986</b>	<b>1 271 948</b>				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>1 180 926</b>	<b>1 180 926</b>					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank	976 195	177 054	799 141		2,65%	EUR	28.10.2021
Laen seotud osapooletl	462 661		462 661		2,7%	EUR	01.01.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 438 856</b>	<b>177 054</b>	<b>1 261 802</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 619 782</b>	<b>1 357 980</b>	<b>1 261 802</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	1 016 026	1 016 026
Ehitised	3 001 100	3 240 824
<b>Kokku</b>	<b>4 017 126</b>	<b>4 256 850</b>

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

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 182 920 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 207 755 eurot);
- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 518 981 eurot);
- 4) Puiestee 13b (bilansiline jääkväärtus 726 399 eurot).

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

- 1) Tartu, Puiestee 2 (bilansiline jääkväärtus 842 470 eurot);
- 2) Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 791 417 eurot);
- 3) Tõrvandi, Tööstuse tee 7 (bilansiline jääkväärtus 697 184 eurot);
- 4) Tõrvandi, Tööstuse tee 7a (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 684	30 684
Võlad töövõtjatele	2 412	2 412
Maksuvõlad	15 619	15 619
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>48 715</b>	<b>48 715</b>
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	36 566	36 566
Maksuvõlad	10 235	10 235
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>46 801</b>	<b>46 801</b>

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 oli 5 724 272 eurot (seisuga 31.12.2018 5 641 906 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 4 579 418 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 144 854 eurot. Seisuga 31.12.2018 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 4 513 525 eurot, millega kaasneuks tulumaksukohustus (20/80) summas 1 128 381 eurot.

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	960 364	954 198
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>960 364</b>	<b>954 198</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>960 364</b>	<b>954 198</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	960 364	954 198
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>960 364</b>	<b>954 198</b>

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum valuutakursi muutustest	0	2 835
Muud	51 116	26 594
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>51 116</b>	<b>29 429</b>

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
<b>Energia</b>	<b>85 529</b>	<b>89 794</b>
Elektrienergia	12 312	11 860
Soojusenergia	63 240	69 168
Kütus	9 977	8 766
Veevarustusteenused	1 592	1 967
Mitmesugused bürookulud	3 126	3 719
Lähetuskulud	20 022	20 135
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 814	2 003
Muud	196 950	195 623
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>311 033</b>	<b>313 241</b>

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	23 851	6 210
Sotsiaalmaksud	7 850	2 099
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>31 701</b>	<b>8 309</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

## Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-285 714	-48 757
Kahjum finantsinvesteeringu müügil	0	-7 796
<b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b>	<b>-285 714</b>	<b>-56 553</b>

## Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	56 132	72 729
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>56 132</b>	<b>72 729</b>

## Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	36 888	38 505
Muud intressitulud	15	7
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>36 903</b>	<b>38 512</b>

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	9 150	0
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>9 150</b>	<b>0</b>



## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 323 557	86 053	1 456 084	462 661

### Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen seotud osapooltele	153 334	34 978			2,7%	EUR	01.01.2021
Laen seotud osapoolelt				462 661	2,7%	EUR	01.01.2020
Laen seotud osapoolelt			402 273	326 716		EUR	31.12.2020

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 ettevõtjad						
Laen seotud osapooltele	183 000	75 000		2,7%	EUR	01.01.2020
Laen seotud osapoolelt			462 661	2,7%	EUR	01.01.2020

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 749	101 801

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 ettevõtjad" seisuga 31.12.2019 summas

1 323 557 eurot sisaldab laenu 1 234 816 eurot, laenuintresse 36 888 eurot ja tasumata arveid teenuste eest 51 853 eurot.

Nõuded "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" 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.

Kohustised "Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" seisuga 31.12.2019 summas 86 053 eurot on laen.

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

Müügid seotud osapooltele 2019 summas 97 749 eurot koosneb rendist ja kommunaalkuludest.

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

**OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	25.05.2020

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 teatud 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtkonna 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 maakond, 51014

26.05.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	26.05.2020
ENN LEPIIK	Vandeaudiitor	26.05.2020

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 641 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 366
<b>Kokku</b>	<b>5 724 272</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 724 272
<b>Kokku</b>	<b>5 724 272</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 641 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 366
<b>Kokku</b>	<b>5 724 272</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 724 272
<b>Kokku</b>	<b>5 724 272</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	960364	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