

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tardek Kinnisvara OÜ

registrikood: 12874477

tänavanimi: Paemurru tn 8

maja number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74117

telefon: +372 6339238, +372 56470751, +372 5270600

e-posti aadress: maili@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.

2021 aastal kujunes puhaskasumiks 183 tuh eurot.

Müügitulu oli 66 tuh eurot.

Majandusaastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

2022 jätkub meie kinnisvara portfelli sobivate objektide otsimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 045	3 111	
Finantsinvesteeringud	5 185	807	
Nõuded ja ettemaksed	38 766	38 176	2,3
Kokku käibevarad	65 996	42 094	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 334 000	2 185 000	4
Kokku põhivarad	2 334 000	2 185 000	
Kokku varad	2 399 996	2 227 094	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	18 700	5
Võlad ja ettemaksed	82 925	73 856	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	82 925	92 556	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 233 500	1 233 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 233 500	1 233 500	
Kokku kohustised	1 316 425	1 326 056	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	701 038	540 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 533	161 036	
Kokku omakapital	1 083 571	901 038	
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 996	2 227 094	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	65 676	66 870	9
Muud äritulud	149 000	50 000	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 274	-13 798	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 091	-3 424	
Tööjõukulud	-10 434	0	11
Muud ärikulud	-520	0	
Ärikasum (kahjum)	186 357	99 648	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 378	68 386	
Intressikulud	-5 202	-7 002	
Muud finantstulud ja -kulud	0	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 533	161 036	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 533	161 036	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tardek Kinnisvara OÜ 2021 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 2019 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 kaetava 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.

Eraldise 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 571	38 571
Ostjatelt laekumata arved	38 571	38 571
Ettemaksed	195	195
Tulevaste perioodide kulud	195	195
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 766	38 766
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 869	37 869
Ostjatelt laekumata arved	37 869	37 869
Muud nõuded	3	3
Intressinõuded	3	3
Ettemaksed	304	304
Tulevaste perioodide kulud	304	304
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 176	38 176

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	236	186
Üksikisiku tulumaks	251	
Sotsiaalmaks	429	
Kohustuslik kogumispension	26	
Töötuskindlustusmaksed	31	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	973	186

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 145 990
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
Müügid	-10 990
31.12.2020	2 185 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	149 000
31.12.2021	2 334 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 332	64 062
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 798	23 011

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtte Tardek OÜ	1 233 500		233 500	1 000 000	2,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	1 233 500		233 500	1 000 000		
Laenukohustised kokku	1 233 500		233 500	1 000 000		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisik	18 700	18 700			0	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	18 700	18 700				
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtte Tardek OÜ	1 233 500		233 500	1 000 000	2,2	31.12.2041
Pikaajalised laenud kokku	1 233 500		233 500	1 000 000		
Laenukohustised kokku	1 252 200	18 700	233 500	1 000 000		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 669	3 669
Võlad töövõtjatele	501	501
Maksuvõlad	973	973
Muud võlad	73 672	73 672
Intressivõlad	73 545	73 545
Muud viitvõlad	127	127
Saadud ettemaksed	4 110	4 110
Muud saadud ettemaksed	4 110	4 110
Kokku võlad ja ettemaksed	82 925	82 925
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 278	2 278
Maksuvõlad	186	186
Muud võlad	68 342	68 342
Intressivõlad	68 342	68 342
Saadud ettemaksed	3 050	3 050
Muud saadud ettemaksed	3 050	3 050
Kokku võlad ja ettemaksed	73 856	73 856

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	707 418	532 030
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	176 854	133 008
Kokku tingimuslikud kohustised	884 272	665 038

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 676	66 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 676	66 870
Kokku müügitulu	65 676	66 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	63 332	64 062
Hoonete üldpuhastus (81211)	278	117
Hoonehalduse abitegevused (81101)	436	407
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge (47991)	1 630	2 284
Kokku müügitulu	65 676	66 870

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	149 000	50 000
Kokku muud äritulud	149 000	50 000

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 798	0
Sotsiaalmaksud	2 636	0
Kokku tööjõukulud	10 434	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 121	35 207

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	757	818
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 878	36 025
Laenukohustised		
Emaettevõtja	73 544	68 342
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37	34
Kokku laenukohustised	73 581	68 376

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 233 500	1 233 500
Kokku laenukohustised	1 233 500	1 233 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 527 000	293 500	1 233 500	7 002
Kokku laenukohustised	1 527 000	293 500	1 233 500	7 002

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 233 500	1 233 500	5 202
Kokku laenukohustised	1 233 500	1 233 500	5 202

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 037		1 275	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		21 577		26 383
Kokku müüdnud	1 037	21 577	1 275	26 383

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	274		1 010	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		344		381
Kokku ostetud	274	344	1 010	381

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Tardek Kinnisvara OÜ (registrikood: 12874477) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI PAJURI	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	701 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 533
Kokku	883 571
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	883 571
Kokku	883 571

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63332	96.43%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	1630	2.48%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	436	0.66%	Ei
Hoonete üldpuhastus	81211	278	0.42%	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	maili@tardek.com