

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänavu/talu nimi, Puiestee tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Ettevõtte 2021 tulemus vastas ettevõtte omanike ootustele ning juhatuse prognoosidele. Ettevõtte jätkas stabiilset arengut, suuremaid muutusi ei toimunud. Jätkuvalt on ettevõtte äripindadel madal vakantsuse tase ning näeme meie poolt pakutavas hinnasegmendis jätkuvat nõudlust äripindade vastu.

Oleme lisaks arendamas Staadioni 73 aadressil seni tühjalt seisnud hoonestust. Antud projektist on oodata rahavoogude algust 2023 aasta 01. juulist.

Majanduskonjunktuur on vaatamata erinevatele probleemidele positiivne, 2022 aastal ootame stabiilset kasvu.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 980 301 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 336 447 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2021	2020
Müügitulu (eurodes)	980 301	950 187
Puhaskasum (eurodes)	336 447	400 044
Puhasrentaablus	34,3%	42,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,3	0,8
Koguvara tulutoovustase (ROA)	4,3%	5,2%
Omakapitali tulutase (ROE)	5,1%	6,4%

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

2021 aastal jätkasime ettevõtte omanduses oleva kinnisvara parendamist, suuremaid investeeringuid ei tehtud. Kuna Puiestee 2 aadressil on planeeritud suuremad muutused kliendibaasis siis on ka lähiaastate suuremad investeeringud sinna suunatud. Lisas alustame 2022 aastal Staadioni 73 hoonestuse investeeringutega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2022 aastal on oodata kasumlikkuse langust kuna ettevõtte rahavood vähenevad Puiestee 2 rentniku lahkumise tõttu ning samal ajal on planeeritud suuremahulised investeeringud hoone kohandamiseks uute rentnike tarbeks.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raivo Kiivit /juhatuse liige/

Tartus, 24.mail 2022

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	874 382	536 691	
Nõuded ja ettemaksed	162 678	201 992	2
Kokku käibevarad	1 037 060	738 683	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	592 271	0	4
Finantsinvesteeringud	718 258	771 673	5
Nõuded ja ettemaksed	1 015 000	1 405 036	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 470 930	4 753 081	6
Kokku põhivarad	6 796 459	6 929 790	
Kokku varad	7 833 519	7 668 473	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	224 491	897 774	9
Võlad ja ettemaksed	89 496	52 083	10
Kokku lühiajalised kohustised	313 987	949 857	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	979 159	514 690	9
Kokku pikaajalised kohustised	979 159	514 690	
Kokku kohustised	1 293 146	1 464 547	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	11
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 124 316	5 724 272	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	336 447	400 044	
Kokku omakapital	6 540 373	6 203 926	
Kokku kohustised ja omakapital	7 833 519	7 668 473	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	980 301	950 187	12
Muud äritulud	6 994	84 046	13
Mitmesugused tegevuskulud	-286 024	-236 391	14
Tööjõukulud	-45 045	-47 544	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-282 151	-287 248	
Muud ärikulud	-57	-176	
Ärikasum (kahjum)	374 018	462 874	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-54 573	
Intressitulud	28 330	33 288	
Intressikulud	-37 363	-49 109	16
Muud finantstulud ja -kulud	-28 538	7 564	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	336 447	400 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	336 447	400 044	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2021. 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 2021. 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 2021. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena. Võttes aluseks Raamatupidamise seaduse §29 lg 2 ei ole tüürettevõtteid konsolideeritud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse 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. Igal 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 remondikuluseid 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 netosummal. 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 ilmnepid 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	132 312	132 312	
Ostjatelt laekumata arved	132 312	132 312	
Nõuded seotud osapoolte vastu	841	841	
Laenunõuded	1 015 000		1 015 000
Muud nõuded	28 297	28 297	
Intressinõuded	28 297	28 297	
Ettemaksed	1 228	1 228	
Tulevaste perioodide kulud	1 228	1 228	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 177 678	162 678	1 015 000
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	168 268	168 268	
Ostjatelt laekumata arved	169 018	169 018	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-750	-750	
Nõuded seotud osapoolte vastu	438	438	
Laenunõuded	1 405 036	0	1 405 036
Muud nõuded	33 286	33 286	0
Intressinõuded	33 286	33 286	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 607 028	201 992	1 405 036

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 504	11 852
Üksikisiku tulumaks	778	916
Erisoodustuse tulumaks	113	118
Sotsiaalmaks	1 509	2 060
Kohustuslik kogumispension	73	47
Töötuskindlustusmaksed	79	83
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 056	15 076

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11978163	Hallberg Mechanics Tartu AS	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	0	100
12991935	HSF Baltic OÜ	Eesti	Elektrimootorite, -generaatorite ja trafode tootmine	0	100

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	847 673	847 673
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-76 000	-76 000
31.12.2020	771 673	771 673
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	771 673	771 673
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-53 415	-53 415
31.12.2021	718 258	718 258

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 758 741	7 999 747
Akumuleeritud kulum	0	-2 803 093	-2 803 093
Jääkmaksumus	1 241 006	3 955 648	5 196 654
Müügid		-156 325	-156 325
Amortisatsioonikulu		-287 248	-287 248
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 588 823	7 829 829
Akumuleeritud kulum		-3 076 748	-3 076 748
Jääkmaksumus	1 241 006	3 512 075	4 753 081
Amortisatsioonikulu		-282 151	-282 151
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 241 006	6 588 823	7 829 829
Akumuleeritud kulum		-3 358 899	-3 358 899
Jääkmaksumus	1 241 006	3 229 924	4 470 930

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	980 301	950 187
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	194 490	167 079
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	231 676

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
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
31.12.2020					
Soetusmaksumus	36 656	7 451	44 107	25 797	69 904
Akumuleeritud kulum	-36 656	-7 451	-44 107	-25 797	-69 904
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
31.12.2021					
Soetusmaksumus	0	7 451	7 451	25 797	33 248
Akumuleeritud kulum	0	-7 451	-7 451	-25 797	-33 248
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	5 833	6 667
Transpordivahendid	5 833	0
Muud masinad ja seadmed	0	6 667
Kokku	5 833	6 667

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	19 071	5 623
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	5 865	5 670
1-5 aasta jooksul	8 086	8 186

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank	556 847	37 331	519 516		2,49%	EUR	25.11.2024
Swedbank	514 690	187 160	327 530		3,26%	EUR	25.09.2024
Laen seotud osapoolelt	132 113		132 113				
Pikaajalised laenud kokku	1 203 650	224 491	979 159				
Laenukohustised kokku	1 203 650	224 491	979 159				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	710 614	710 614			Euribor 6M+2,65%	EUR	28.10.2021
Lühiajalised laenud kokku	710 614	710 614					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	701 850	187 160	514 690		3,29%	EUR	25.09.2024
Pikaajalised laenud kokku	701 850	187 160	514 690				
Laenukohustised kokku	1 412 464	897 774	514 690				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 016 026	1 016 026
Ehitised	2 521 652	2 761 376
Kokku	3 537 678	3 777 402

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

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 169 968 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 182 098 eurot);
- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 460 433 eurot);
- 4) Puistee 13b (bilansiline jääkväärtus 609 506 eurot).

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

- 1) Tartu, Puistee 2 (bilansiline jääkväärtus 736 828 eurot);
- 2) Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 690 412 eurot);
- 3) Tõrvandi, Tööstuse tee 7 (bilansiline jääkväärtus 638 432 eurot);
- 4) Tõrvandi, Tööstuse tee 7a (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	71 295	71 295
Võlad töövõtjatele	5 145	5 145
Maksuvõlad	13 056	13 056
Kokku võlad ja ettemaksed	89 496	89 496
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	32 807	32 807
Võlad töövõtjatele	4 200	4 200
Maksuvõlad	15 076	15 076
Kokku võlad ja ettemaksed	52 083	52 083

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 oli 6 460 763 eurot (seisuga 31.12.2020 6 124 316 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 5 168 610 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 292 153 eurot. Seisuga 31.12.2020 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 4 899 453 eurot, millega kaasnenuks tulumaksukohustus (20/80) summas 1 224 863 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	980 301	950 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	980 301	950 187
Kokku müügitulu	980 301	950 187
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	980 301	950 187
Kokku müügitulu	980 301	950 187

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	82 019
Kasum materiaalse põhivarade müügist	5 833	0
Kasum valuutakursi muutustest	1 161	0
Muud	0	2 027
Kokku muud äritulud	6 994	84 046

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	117 352	68 973
Elektrienergia	25 538	0
Soojusenergia	76 560	57 872
Kütus	15 254	11 101
Veevarustusteenused	2 013	1 760
Mitmesugused bürookulud	7 637	4 361
Lähetuskulud	16 199	11 785
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 653	4 653
Muud	138 170	144 859
Kokku mitmesugused tegevuskulud	286 024	236 391

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	34 284	35 905
Sotsiaalmaksud	10 761	11 639
Kokku tööjõukulud	45 045	47 544
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	37 363	49 109
Kokku intressikulud	37 363	49 109

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	28 297	33 286
Muud intressitulud	33	2
Kokku intressitulud	28 330	33 288

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	29 138	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	33 724
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 138	33 724

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 015 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 405 035
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 015 000	1 405 035
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 113	0
Kokku laenukohustised	132 113	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 234 816	341 220	171 000	1 405 036	33 286
Kokku antud laenud	1 234 816	341 220	171 000	1 405 036	33 286

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	1 084 816	69 816	1 015 000	28 298
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	320 220	320 220	0	0
Kokku antud laenud	1 405 036	390 036	1 015 000	28 298

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	132 113	0	132 113
Kokku laenukohustised	0	132 113	0	132 113

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõttjad	92 415	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	63 322
Kokku müüdud	92 415	63 322

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2022

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	04.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahknep oluliselt 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 arvamusele. 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 arvamuse 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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
Vandeauditori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/
Ülle Lindmets
Vandeauditori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ
Nexia International liige
Audiitorettevõtja tegevusloa number 59
Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

04.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	04.07.2022
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	04.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 124 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	336 447
Kokku	6 460 763
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 460 763
Kokku	6 460 763

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 124 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	336 447
Kokku	6 460 763
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 460 763
Kokku	6 460 763

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	980301	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