

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

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	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
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 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

Ettevõtte 2022 tulemus vastas ettevõtte omanike ootustele ning juhatuse prognoosidele. Kuna 2022 lõppes ühel ankurrentnikul leping, mida nad ei jätkanud, siis kaotasime seetõttu ka müügitulus. Kasumlikkust suutsime siiski säilitada.

Ettevõtte põhifookus on vabanenud pindadele uute rentnike leidmine ning samuti Staadioni 73 aadressil seni tühjalt seisnud hoonestuse arendamine.

Ülejäänud kliendibaasi osas suuri muutusi ei toimunud ning 2023 aastal näeme kliendibaasi samuti stabiilsena.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 690 952 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 186 881 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu (eurodes)	690 952	980 301
Puhaskasum (eurodes)	186 881	336 447
Puhasrentaablus	27%	34,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	3,3
Koguvara tulutoovustase (ROA)	2,4%	4,3%
Omakapitali tulutase (ROE)	2,8%	5,1%

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

2022 aasta peamised investeeringud olid suunatud vabanenud pindade arendamisele ja projekteerimistegevusele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023 aasta eesmärk on kasumlikkuse taseme säilitamine ning samuti on fookus vakantsete pindade arendamisel ja uute klientide leidmisel.

Tarkon Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raivo Kiivit /juhatuse liige/

Tartus, 24.aprill 2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	378 777	874 382	
Nõuded ja ettemaksed	210 556	162 678	2
Kokku käibevarad	589 333	1 037 060	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	592 271	592 271	4
Finantsinvesteeringud	673 344	718 258	5
Nõuded ja ettemaksed	1 289 364	1 015 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 578 231	4 470 930	6
Kokku põhivarad	7 133 210	6 796 459	
Kokku varad	7 722 543	7 833 519	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	224 491	224 491	9
Võlad ja ettemaksed	159 242	89 496	10
Kokku lühiajalised kohustised	383 733	313 987	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	622 556	979 159	9
Kokku pikaajalised kohustised	622 556	979 159	
Kokku kohustised	1 006 289	1 293 146	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 121	28 121	11
Ülekurss	48 677	48 677	
Kohustuslik reservkapital	2 812	2 812	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 449 763	6 124 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 881	336 447	
Kokku omakapital	6 716 254	6 540 373	
Kokku kohustised ja omakapital	7 722 543	7 833 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	690 952	980 301	12
Muud äritulud	0	6 994	
Mitmesugused tegevuskulud	-358 100	-286 024	13
Tööjõukulud	-50 210	-45 045	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-65 888	-282 151	
Muud ärikulud	-113	-57	
Ärikasum (kahjum)	216 641	374 018	
Intressitulud	22 630	28 330	16
Intressikulud	-34 152	-37 363	15
Muud finantstulud ja -kulud	-15 488	-28 538	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 631	336 447	
Tulumaks	-2 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 881	336 447	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2022. 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 2022. 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 2022. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena. Võttes aluseks Raamatupidamise seaduse §29 lg 2 ei ole tütarettevõtteid 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 tütar- ja 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 algsest arvele soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1% 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 ettevõtte enda 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 remondikuludid 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 ilmnesisid 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	187 478	187 478		
Ostjatelt laekumata arved	187 478	187 478		
Nõuded seotud osapoolte vastu	538	538		17
Laenunõuded	1 289 364		1 289 364	17
Muud nõuded	22 540	22 540		
Intressinõuded	22 540	22 540		17
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 499 920	210 556	1 289 364	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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		17
Laenunõuded	1 015 000		1 015 000	17
Muud nõuded	28 297	28 297		
Intressinõuded	28 297	28 297		17
Ettemaksed	1 228	1 228		
Tulevaste perioodide kulud	1 228	1 228		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 177 678	162 678	1 015 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 345	10 504
Üksikisiku tulumaks	1 262	778
Erisoodustuse tulumaks	238	113
Sotsiaalmaks	2 489	1 509
Kohustuslik kogumispension	0	73
Töötuskindlustusmaksed	109	79
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 443	13 056

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11978163	Hallberg Mechanics Tartu AS	Eesti	Mehaaniline metallitöötlus	100	100
12991935	HSF Baltic OÜ	Eesti	Elektrimootorite, -generaatorite ja trafode tootmine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Hallberg Mechanics Tartu AS	589 803	2 468	592 271
HSF Baltic OÜ	2 468	-2 468	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	592 271	0	592 271

Kaks tütarettevõtet ühinesid - HSF Baltic OÜ lõpetas tegevuse ja ühines Hallberg Mechanics Tartu AS-ga.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aksiad 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
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2021	718 258	718 258
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-44 914	-44 914
31.12.2022	673 344	673 344

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 241 006	6 588 823		7 829 829
Akumuleeritud kulum	0	-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
Amortisatsioonikulu		-65 888		-65 888
Muud muutused			173 189	173 189
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 241 006	6 588 823	173 189	8 003 018
Akumuleeritud kulum	0	-3 424 787	0	-3 424 787
Jääkmaksumus	1 241 006	3 164 036	173 189	4 578 231

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	690 952	980 301
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	264 693	194 490

2022 aasta alguses muutsime vastavalt ettevõtte juhatuse otsusele hoonete amortisatsiooninormi 4%-lt 1%-le aastas. Sellega pikenes ka hoonete kasulik iga. Kuna hoonete seisukord ning nendesse tehtud ja tehtavad investeeringud on pikendanud hoonete planeeritud kasutusiga siis ei pidanud ettevõtte juhatus enam 4% amortisatsiooninormi põhjendatuks. Seoses normi vähendamisega on sellel ka positiivne mõju ettevõtte puhaskasumile.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
31.12.2022					
Soetusmaksumus		7 451	7 451	25 797	33 248
Akumuleeritud kulum		-7 451	-7 451	-25 797	-33 248
Jääkmaksumus		0	0	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed		5 833
Transpordivahendid		5 833
Kokku		5 833

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	7 468	19 071
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	13 259	7 476
1-5 aasta jooksul	20 885	34 144

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank	519 517	37 331	482 186		4,6%	EUR	25.11.2024	
Swedbank	327 530	187 160	140 370		3,92%	EUR	25.09.2024	
Pikaajalised laenud kokku	847 047	224 491	622 556					
Laenukohustised kokku	847 047	224 491	622 556					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					17
Pikaajalised laenud kokku	1 203 650	224 491	979 159					
Laenukohustised kokku	1 203 650	224 491	979 159					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 016 026	1 016 026
Ehitised	2 466 275	2 521 652
Kokku	3 482 301	3 537 678

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

- 1) Staadioni 73 (bilansiline jääkväärtus 168 349 eurot);
- 2) Staadioni 73a (bilansiline jääkväärtus 179 946 eurot);
- 3) Staadioni 73C (bilansiline jääkväärtus 453 114 eurot);
- 4) Puiestee 13b (bilansiline jääkväärtus 596 893 eurot).

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

- 1)Tartu, Puiestee 2 (bilansiline jääkväärtus 725 440 eurot);
 2)Tartu, Aru 6 (bilansiline jääkväärtus 677 471 eurot);
 3)Tõrvandi, Tööstuse tee 7 (bilansiline jääkväärtus 631 088 eurot);
 4)Tõrvandi, Tööstuse tee 7a (bilansiline jääkväärtus 50 000 eurot).

Garantiikiri Hallberg Mechanics Tartu AS faktooringu tagatiseks Luminor Bank-is.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	144 387	144 387
Võlad töövõtjatele	7 412	7 412
Maksuvõlad	7 443	7 443
Kokku võlad ja ettemaksed	159 242	159 242
	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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	28 121	28 121
Osade arv (tk)	400	400

Seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 oli 6 636 644 eurot (seisuga 31.12.2021 6 460 763 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikule võimalik dividende välja maksta 5 309 315 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 327 329 eurot. Seisuga 31.12.2021 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 5 168 610 eurot, millega kaasnenuks tulumaksukohustus (20/80) summas 1 292 153 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	690 952	980 301
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	690 952	980 301
Kokku müügitulu	690 952	980 301
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine	690 952	980 301
Kokku müügitulu	690 952	980 301

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	158 160	117 352
Elektrienergia	43 766	25 538
Soojusenergia	97 763	76 560
Kütus	16 631	15 254
Veevarustusteenused	953	2 013
Mitmesugused bürookulud	7 243	7 637
Lähetuskulud	27 639	16 199
Koolituskulud	709	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 652	4 653
Muud	158 744	138 170
Kokku mitmesugused tegevuskulud	358 100	286 024

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	37 828	34 284
Sotsiaalmaksud	12 382	10 761
Kokku tööjõukulud	50 210	45 045
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	34 152	37 363
Kokku intressikulud	34 152	37 363

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	22 630	28 297
Muud intressitulud	0	33
Kokku intressitulud	22 630	28 330

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	23 078	29 138	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 078	29 138	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	678	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	678	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 285 300	1 015 000	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 064	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 289 364	1 015 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 113	9
Kokku laenukohustised	0	132 113	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 084 816	69 816	1 015 000	28 298	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	320 220	320 220	0	0	
Kokku antud laenud	1 405 036	390 036	1 015 000	28 298	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 015 000	270 300	1 285 300	22 540	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 064	4 064	3 288	2
Kokku antud laenud	1 015 000	274 364	1 289 364	25 828	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 113	0	132 113	2
Kokku laenukohustised	0	132 113	0	132 113	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 113	132 113	0	0	2
Kokku laenukohustised	132 113	132 113	0	0	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	74 412	92 415
Kokku müüdid	74 412	92 415

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 780	7 001
Kokku ostetud	6 780	7 001

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2023

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KIIVIT	Juhatuse liige	19.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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 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 lahkneb 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.

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 auditiprotseduuriid 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 asjaspepuutuvast 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 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

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	19.05.2023
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 449 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 881
Kokku	6 636 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 636 644
Kokku	6 636 644

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 449 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 881
Kokku	6 636 644
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 636 644
Kokku	6 636 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	690952	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