

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Tardek Kinnisvara OÜ

registrikood: 12874477

postiaadress: Harju maakond, Maardu linn, Paemurru tn 8

postisihthnumber: 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

Ettevõttes toimunud ja eesmärgid

Tardek Kinnisvara OÜ on loodud 2015 aastal. Põhitegevuseks on kinnisvaraala tegevus. Lisaks tegeleb ettevõtte vähemal määral ka fondiinvesteeringutega.

Majandusaastal juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Eesmärgid järgivateks aastateks

2024 jätkub meie kinnisvara portfelli sobivate objektide otsimine.

Makromajanduslik keskkond

Konkurents kinnisvara turul on üsna tihe ja üüritulrul on üsna palju kortereid kuid ka üürilisi on üsna palju, kuna hetkel euribor on stabiilne ning ilmselt mõjutab ka sõjaärevus inimesi siis korterite hinnad ei ole suures pldis väga muutunud võrreldes eelmise aastaga ja inimesed on ettevaatlikumad korterite ostu puhul ja laenu võtmisega. Seetõttu pigem renditakse kortereid.

Keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Juhtkonna hinnangul ettevõtte tegevus ei too kaasa negatiivseid mõjusid keskkonnale, samuti ei ole otseselt mõõdetavad ka sotsiaalsed mõjud.

Finantsriskide maandamisest

Kuna ettevõtte on võtnud laenu emettevõtelt, kus tagasimaksmine on paindlik, siis finantsrisk on minimaalne.

Olulisemad finantsnäitajad	2024	2023
Müügitulu	71 466	73 388
Puhaskasum	-18 308	141 482
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	3,2

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	333 346	36 061	
Finantsinvesteeringud	0	253 442	
Nõuded ja ettemaksed	8 228	39 493	2
Kokku käibevarad	341 574	328 996	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 582 000	2 582 000	4
Kokku põhivarad	2 582 000	2 582 000	
Kokku varad	2 923 574	2 910 996	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	134 735	104 124	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	134 735	104 124	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	593 500	593 500	5
Kokku pikaajalised kohustised	593 500	593 500	
Kokku kohustised	728 235	697 624	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	200 000	8
Muud reservid	800 000	800 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 213 747	1 071 890	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 408	141 482	
Kokku omakapital	2 195 339	2 213 372	
Kokku kohustised ja omakapital	2 923 574	2 910 996	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	71 466	73 388	9
Muud äritulud	881	75 769	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 284	-25 454	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 878	-12 830	
Muud ärikulud	-171	0	
Ärikasum (kahjum)	4 014	110 873	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 763	48 745	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-28 191	-18 137	
Muud finantstulud ja -kulud	6	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 408	141 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 408	141 482	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tardek Kinnisvara 2024 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finanatsaruandluse standard. Eesti finanatsaruandluse 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 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Tardek Kinnisvara OÜ aastaaruanne koostatud väikeettevõtte aruandena ehk vähendatud versioonina.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, milleks on saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

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 2023 on ümber hinnatud eurodes Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel on ümber hinnatud ka õiglasest väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

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

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse õiglase maksumuse meetodil. 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 uuea või mitte.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale 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:

- ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste 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 müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu 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 äriiliste otsustele. 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 836	7 836
Ostjatelt laekumata arved	7 836	7 836
Ettemaksed	392	392
Tulevaste perioodide kulud	392	392
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 228	8 228
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 913	38 913
Ostjatelt laekumata arved	38 913	38 913
Ettemaksed	580	580
Tulevaste perioodide kulud	340	340
Muud makstud ettemaksed	240	240
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 493	39 493

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	780	211
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	780	211

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 509 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	73 000
31.12.2023	2 582 000
31.12.2024	2 582 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	71 196	73 034
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 403	25 453

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtte Tardek OÜ	200 000			200 000	4,75	31.12.2041
Emaettevõtte Tardek OÜ	322 500		322 500		4,75	31.12.2050
Emaettevõtte Tardek OÜ	71 000		71 000		4,75	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	593 500		393 500	200 000		
Laenukohustised kokku	593 500		393 500	200 000		
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtte Tardek OÜ	200 000			200 000	4,75	31.12.2041
Emaettevõtte Tardek OÜ	322 500		322 500		4,75	31.12.2050
Emaettevõtte Tardek OÜ	71 000		71 000		4,75	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	593 500		393 500	200 000		
Laenukohustised kokku	593 500		393 500	200 000		

Tardek Kinnisvara OÜ-le kuuluvatele kinnisvara investeeringutel on seatud ühishüpoteek summas 7,8 mln eurot. Nende kinnisvara investeeringute varade väärtus seisuga 31.12.2023 oli summas 2 582 000 eurot ja seisuga 31.12.2024 oli samuti summas 2 582 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 557	3 557
Maksuvõlad	780	780
Muud võlad	126 423	126 423
Intressivõlad	124 970	124 970
Muud viitvõlad	1 453	1 453
Saadud ettemaksed	3 975	3 975
Muud saadud ettemaksed	3 975	3 975
Kokku võlad ja ettemaksed	134 735	134 735
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 373	3 373
Maksuvõlad	211	211
Muud võlad	96 779	96 779
Intressivõlad	96 779	96 779
Saadud ettemaksed	3 761	3 761
Tulevaste perioodide tulud	476	476
Muud saadud ettemaksed	3 285	3 285
Kokku võlad ja ettemaksed	104 124	104 124

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	932 364	970 698
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	262 975	242 674
Kokku tingimuslikud kohustised	1 195 339	1 213 372

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	200 000	200 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 466	73 388
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 466	73 388
Kokku müügitulu	71 466	73 388
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	71 196	73 034
Hoonehalduse abitegevused	270	354
Kokku müügitulu	71 466	73 388

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	73 000
Gaasi toetus	0	2 269
Kindlustushüvitis	0	500
Muud	881	0
Kokku muud äritulud	881	75 769

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 500	35 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 282	937
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 782	35 937
Võlad ja ettemaksed		

Emaettevõtja	124 970	96 779
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34	34
Kokku võlad ja ettemaksed	125 004	96 813

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	593 500	593 500
Kokku laenukohustised	593 500	593 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 322 500	71 000	800 000	593 500	18 137
Kokku laenukohustised	1 322 500	71 000	800 000	593 500	18 137

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	593 500	593 500	28 191
Kokku laenukohustised	593 500	593 500	28 191

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	759		1 583	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		30 880		27 136
Kokku müüdud	759	30 880	1 583	27 136

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		435		442
Kokku ostetud		435		442

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Tardek Kinnisvara OÜ (registrikood: 12874477) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI PAJURI	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 213 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 408
Kokku	1 195 339
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 195 339
Kokku	1 195 339

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	71196	99.62%	Jah
Hoonete üldpuhastus	81211	EMTAK 2025	270	0.38%	Ei