

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Tarkon Kinnisvara

registrikood: 10880686

tänava/talu nimi, Puiestee tn 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

postisihtnumber: 50303

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 51 62 157

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Aruandeaastal oli Tarkon Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks kinnisvaraarendus ja kinnisvarahaldus.

2010. aastal toimus tööstuskinnisvara sektoris stabiliseerumine ning hakkasid ilmnema esimesed märgid majanduse elavnenisest. Samuti võeti kasutusele EURO, mis ellimineeris Eesti Krooni devalveerimise ohust tuleneva riski. Aasta teisel poolel hakkas muidu väga madalatel tasemetel olnud laenude baasintressimäär näitama tõusu märke, mis eelkõige on põhjustatud inflatsiooni kiirenemisest.

Tarkon Kinnisvara OÜ jaoks tähendab see tulevikus suurenevaid finantskulusid samas turusituatsioonist tulenevalt on üürihindadele surve allapoole.

Kuna Tarkon Kinnisvara OÜ klientideks on peamiselt Skandinaavia turuga seotud tööstusettevõtted siis toimus 2010. aasta lõpus tänu tööstusettevõtete mahtude taastumisele märgatav huvi kasv ka tööstuskinnisvara vastu.

Käibe 39% kahanemine oli tingitud 2009 aasta lõpul toimunud ettevõtte restruktureerimisest kui toimus ettevõtte jagunemine ja loodi Saadjärve Mõis OÜ.

Käive

Aruandeperioodi müügitulu oli 8 240 269 krooni, mis saadi Tartus Puiestee 13b, Aru 6 ning Staadioni 73, 73a ja 73c tänaval asuvate hoonete haldamisest ja rendist Tarkon Kinnisvara OÜ puhaskasumiks kujunes 2 834 099 krooni, vähenedes võrreldes eelmise aastaga ca 72 %.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu (kroonides)	8 240 269	13 472 197
Tulu kasv	-39%	-8%
Puhaskasum (kroonides)	2 834 099	10 199 303
Puhasrentaablus	34%	76%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,8	2,5
Koguvara tulutoovustase (ROA)	4%	12%
Omakapitali tulutase (ROE)	35%	191%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010-müügitulu 2009)/ müügitulu 2009*100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Valuutakursside muutumise risk

Tehingud klientidega toimusid 100 % ulatuses Eesti kroonides ning seega valuutakursi risk puudus.

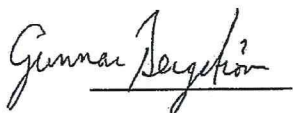
Investeeringud

2010. aastal jäid investeeringud olemasolevasse kinnisvarasse tagasihoidlikuks. Suuri kapitalimahutusi Tarkon Kinnisvara OÜ ei teinud. Turusituatsioonist lähtuvalt oli ettevõtte eesmärk likviidsuse säilitamine ning piisavate rahavoogude säilitamine tagamaks toimetatavate laenude teenindamist.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

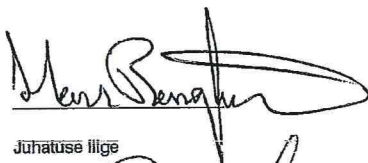
2011. aasta eesmärgiks on lisaks ankurmentnikule uute klientide leidmine ning kliendiportfellist tulenevate riskide maandamine. Samuti on eesmärgiks hoida ettevõtte jätkuvalt kasumlik ning käiberentaabluse eesmärk on 30%.

Samuti soovime 2011. aastal teha investeringuid olemasoleva kinnisvara parendamisse ca. 150 000 Euro ulatuses. Need investeringud on plaanitud teha ettevõtte omavahenditest.



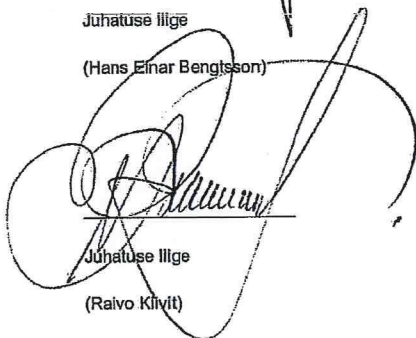
Juhatusesimees

(Anders Gunnar Bergström)



Juhatuseliige

(Hans Einar Bengtsson)



Juhatuseliige

(Raivo Klivit)

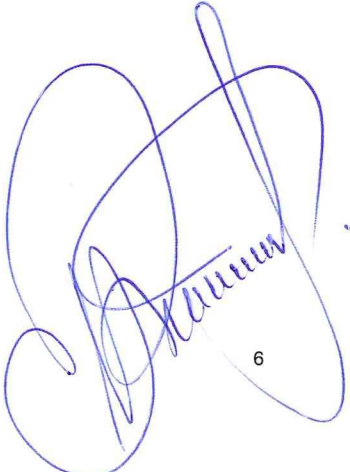
Tartus, 25. veebruar 2011



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	8 240 269	13 472 197	9
Muud äritulud	70 798	4 317 222	10
Mitmesugused tegevuskulud	-431 790	-795 615	11
Tööjõukulud	0	-100 412	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 761 297	-3 637 408	5
Muud ärikulud	-249 388	-216 043	13
Ärikasum (-kahjum)	4 868 592	13 039 941	
Finantstulud ja -kulud	-2 034 493	-2 840 638	2,6,14,15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 834 099	10 199 303	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 834 099	10 199 303	



6

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

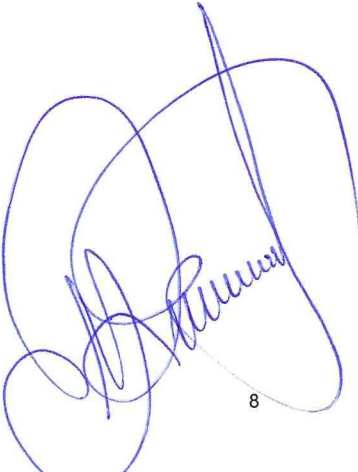
	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 868 592	13 039 941	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 761 297	3 637 408	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-4 316 832	
Kokku korrigeerimised	2 761 297	-679 424	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 116 954	2 635 900	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	113 408	-263 705	7
Kokku rahavood äritegevusest	6 626 343	14 732 712	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-133 586	-1 583 883	5
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	9 387 960	
Antud laenud	0	-10 788 128	2
Antud laenude tagasimaksed	5 712 600	273 520	2
Laekunud intressid	595 917	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 174 931	-2 710 531	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 834 122	2 735	
Saadud laenude tagasimaksed	-13 171 940	-8 160 099	
Makstud intressid	-2 630 410	-3 269 314	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 968 228	-11 426 678	
Kokku rahavood	2 833 046	595 503	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 237 016	3 147 954	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 833 046	595 503	
Valuutakursside muutuste mõju	236 609	493 559	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 306 671	4 237 016	



Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	440 000	761 633	44 000	0	20 160 521	21 406 154
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					10 199 303	10 199 303
Muud muutused omakapitalis					-26 273 002	-26 273 002
31.12.2009	440 000	761 633	44 000	0	4 086 822	5 332 455
Aruandeperioodi kasum (kahjum)					2 834 099	2 834 099
31.12.2010	440 000	761 633	44 000	0	6 920 921	8 166 554



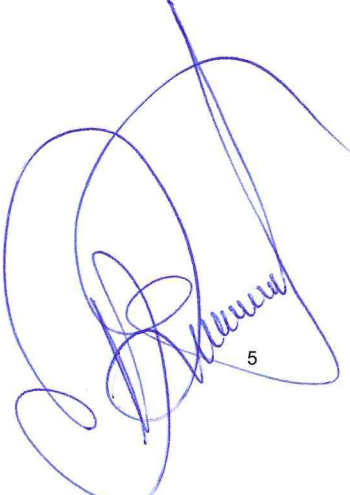
8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 306 671	4 237 016	
Nõuded ja ettemaksed	11 177 599	15 267 121	2,15
Kokku käibevara	18 484 270	19 504 137	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	58 944 676	59 954 987	4
Materiaalne põhivara	90 379	1 707 779	5
Kokku põhivara	59 035 055	61 662 766	
Kokku varad	77 519 325	81 166 903	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 371 832	13 028 695	6,15
Võlad ja ettemaksed	264 578	151 170	3,7
Kokku lühiajalised kohustused	6 636 410	13 179 865	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	62 716 361	62 654 583	6,15
Kokku pikaajalised kohustused	62 716 361	62 654 583	
Kokku kohustused	69 352 771	75 834 448	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	440 000	440 000	8
Ülekurss	761 633	761 633	
Kohustuslik reservkapital	44 000	44 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 086 822	-6 112 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 834 099	10 199 303	
Kokku omakapital	8 166 554	5 332 455	
Kokku kohustused ja omakapital	77 519 325	81 166 903	



5

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tarkon Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Tarkon Kinnisvara OÜ 2010. 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 Eesti kroonides.

2010. aasta raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Tarkon Kinnisvara OÜ finantsnäitajad.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5 % 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtteenda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni.

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;
- parendused – 20 % aastas;
- masinad ja seadmed – 20 % aastas;
- muu inventar – 20 % aastas.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Tarkon Kinnisvara OÜ seotud osapoolteks on:

- 1) olulise osalusega eraisikutest omanikud ning tegev- ja kõrgem juhtkond.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamiskuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 132 277	608 568	
Muud nõuded	10 045 322	14 658 553	15
Laenu nõuded	9 024 104	14 230 580	
Intressinõuded	1 021 218	427 973	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	11 177 599	15 267 121	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	156 837	73 051
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	156 837	73 051

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	2 745 000	76 055 000	78 800 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 337 459	-6 337 459
Jääkmaksumus	2 745 000	69 717 541	72 462 541
Amortisatsioonikulu	0	-2 978 504	-2 978 504
Muud muutused	8 598 600	-18 127 650	-9 529 050
31.12.2009			
Soetusmaksumus	11 343 600	55 156 400	66 500 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 545 013	-6 545 013
Jääkmaksumus	11 343 600	48 611 387	59 954 987
Ostud ja parendused	0	75 253	75 253
Amortisatsioonikulu	0	-2 660 004	-2 660 004
Ümberklassifitseerimised	0	1 574 440	1 574 440
31.12.2010			
Soetusmaksumus	11 343 600	56 806 093	68 149 693
Akumuleeritud kulum	0	-9 205 017	-9 205 017
Jääkmaksumus	11 343 600	47 601 076	58 944 676



	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 240 269	13 472 197
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	165 679	136 653

Real "Muud muutused" on kajastatud ettevõtte jagunemisel loovutatud maad ja hooned Saadjärve Mõis OÜ-le. Samuti on nimetatud real eraldatud maa ja hooned, mis algselt olid raamatupidamises kajastatud ühe summana.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008									
Soetusmaksumus	2 544 000	16 348 453	0	403 990	403 990	403 631	10 768 706	10 768 706	30 468 780
Akumuleeritud kulum	0	-2 668 287	0	-220 063	-220 063	-355 315	0	0	-3 243 665
Jääkmaksumus	2 544 000	13 680 166	0	183 927	183 927	48 316	10 768 706	10 768 706	27 225 115
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	1 583 884	1 583 884	1 583 884
Amortisatsioonikulu	0	-560 000	0	-80 808	-80 808	-18 096	0	0	-658 904
Müügid	-429 848	-4 641 281	0	0	0	0	0	0	-5 071 129
Muud muutused	-2 114 152	-8 478 885	0	0	0	0	-10 778 150	-10 778 150	-21 371 187
31.12.2009									
Soetusmaksumus	0	0	0	403 990	403 990	403 631	1 574 440	1 574 440	2 382 061
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-300 871	-300 871	-373 411	0	0	-674 282
Jääkmaksumus	0	0	0	103 119	103 119	30 220	1 574 440	1 574 440	1 707 779
Ostud ja parendused	0	0	58 333	0	58 333	0	0	0	58 333
Amortisatsioonikulu	0	0	-7 776	-75 421	-83 197	-18 096	0	0	-101 293
Ümberklassifitseerimised							-1 574 440	-1 574 440	-1 574 440
31.12.2010									
Soetusmaksumus	0	0	58 333	403 990	462 323	403 631	0	0	865 954
Akumuleeritud kulum	0	0	-7 776	-376 292	-384 068	-391 507	0	0	-775 575
Jääkmaksumus	0	0	50 557	27 698	78 255	12 124	0	0	90 379

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Maa	0	751 037
Ehitised	0	8 636 923
Kokku	0	9 387 960

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Sw	40 767 776	1 463 786	8 413 531	30 890 459	6 kuu Euribor+0,95%	EUR	25.12.2017
Pangalaen Sa	15 494 445	2 254 445	13 240 000	0	4,6%	EUR	01.01.2012
Pangalaen No	12 825 972	2 653 601	10 172 371	0	3,259%	EUR	12.10.2015
Pikaajalised laenud kokku	69 088 193	6 371 832	31 825 902	30 890 459			
Laenukohustused kokku	69 088 193	6 371 832	31 825 902	30 890 459			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud No	7 061 250	7 061 250	0	0	6,553%	SEK	2010
Pangalaenud No	8 516 966	2 434 110	3 648 746	2 434 110	Euribor+0,7%	EUR	2016
Pangalaenud Sw	42 458 708	1 381 426	39 669 983	1 407 299	6 kuu Euribor+0,95%	EUR	2017
Pangalaenud Sa	17 646 354	2 151 909	15 494 445	0	4,6%	EUR	2012
Pikaajalised laenud kokku	75 683 278	13 028 695	58 813 174	3 841 409			
Laenukohustused kokku	75 683 278	13 028 695	58 813 174	3 841 409			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	57 294 983	57 294 983
31.12.2009	59 954 987	59 954 987

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

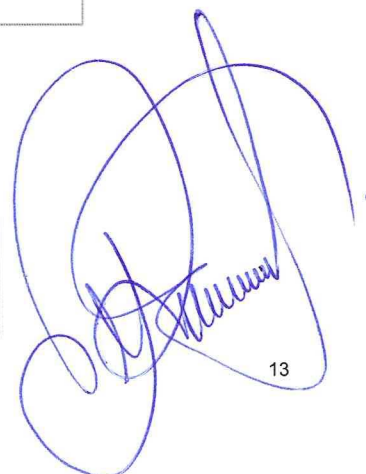
(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	107 741	78 119	
Maksuvõlad	156 837	73 051	3
Kokku võlad ja ettemaksed	264 578	151 170	

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	440 000	440 000
Osade arv (tk)	400	400



Seisuga 31.12.2010 on ettevõtte osakapital 440 000 krooni. Tarkon Kinnisvara OÜ 100% osade omanik on Anders Gunnar Bergström ID-koodiga 490416-0357, aadressiga Stockholm, Rootsi.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010. aastal moodustas 6 920 921(31.12.2009 aastal 4 086 822) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividende välja maksta 5 467 528 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 453 393 krooni. Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 3 228 589 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 858 233 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

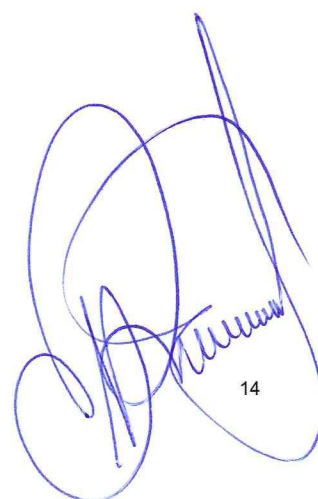
(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Rootsi	100 619	100 000
Eesti	8 139 650	13 372 197
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	8 240 269	13 472 197
Kokku müügitulu	8 240 269	13 472 197
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara rendileandmine	8 240 269	13 472 197
Kokku müügitulu	8 240 269	13 472 197

Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4 316 832
Muud	70 798	390
Kokku muud äritulud	70 798	4 317 222



Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	33 553	108 815
Elektrienergia	0	53 237
Soojusenergia	0	54 800
Kütus	33 553	778
Mitmesugused bürookulud	13 843	30 762
Riiklikud ja kohalikud maksud	14 149	42 220
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	70 800
Muud	370 245	543 018
Kokku mitmesugused tegevuskulud	431 790	795 615

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

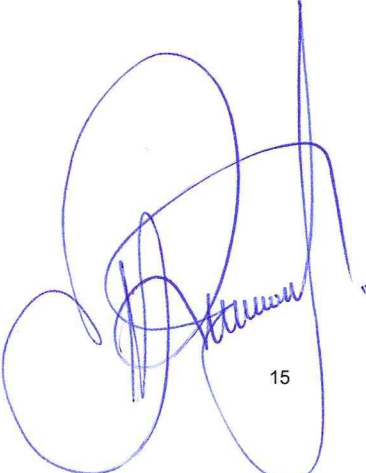
	2010	2009
Palgakulu	0	75 000
Sotsiaalmaksud	0	25 412
Kokku tööjõukulud	0	100 412
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	248 425	211 682
Trahvid, viivised ja hüvitised	963	4 242
Muud	0	119
Kokku muud ärikulud	249 388	216 043



15

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Intressitulud	595 917	428 676	
Intressitulu laenuidelt	593 245	427 973	2,15
intressitulu pangalt	2 672	703	
Intressikulud	-2 630 410	-3 269 314	
Intressikulu laenuidelt	-2 630 410	-3 269 314	6
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 034 493	-2 840 638	

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

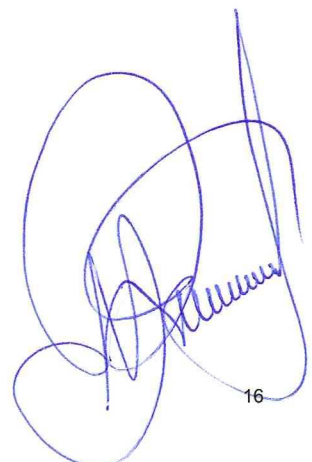
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 139 384	14 658 553	0

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 619	100 000

Nordea pangalt saadud laenu tagatiseks on Saadjärve Mõis OÜ-le kuuluv kinnistu aadressiga Tartu, Puiestee 2, mille bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2010 on 7 022 454 krooni. Vt lisa 6.

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.



Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marit Liiva	Sisestaja	29.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tarkon Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tarkon Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Meie hinnangul on käesoleval ajal tegemist olukorraga, kus üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon on halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et kinnisvarast genereeritav tulu väheneb ja nende varade turuväärtus on langenud. Sellisel juhul tuleb vastavalt RTJ 5 §-le 61 läbi viia vara väärtuse testi, mille tulemusel selgitatakse välja vajadus varade allahindluseks. OÜ Tarkon Kinnisvara kinnisvaarainvesteeringute osas vara väärtuse testi läbi viidud ei ole. Seetõttu ei saa me avaldada arvamust nimetatud varade väärtuse õigsuse kohta raamatupidamise aastaaruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Tarkon Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International esindaja)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Tartu

30.03.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Tarkon Kinnisvara (registrikood: 10880686) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 086 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 834 099
Kokku	6 920 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 920 921
Kokku	6 920 921

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 086 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 834 099
Kokku	6 920 921
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 920 921
Kokku	6 920 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8240269	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anders Gunnar Bergström	16.04.1949	Stockholm, Rootsi	440000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5162157
E-posti aadress	maritliiva@hotmail.com