

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TALA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12157942

tänavanimi ja maja number: Sõpruse pst 145

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13425

telefon: +370 65927010

e-posti aadress: kestutis.samajauskas@invefina.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

Ettevõtte registreeriti Eesti Vabariigi äriregistris 7. septembril 2011 osaühinguna osakapitaliga 2 500 eurot.

2012. aastal suurendati Ettevõtte osakapitali 32 500 euron, Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast.

Ettevõtte registreeritud peakontor asub Tallinnas, Sõpruse pst. 145.

Äritegevus

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara haldamine Eestis. Eesti kinnisvarasektorit nähakse stabiilsena ning see ei põhjusta Ettevõttele olulisi hinna kõikumisega seotud riske. Ettevõtte tegevus ei ole hooajaline.

Aruandeaasta ülevaade

Aruandeaastal teenis Ettevõtte 98 923 eurot üüritulu (2022 – 103 981) ning 47 962 eurot puhaskasumit (2022 – 770 612). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) seisuga 31. detsember 2023 oli 3.08 (2022 – 37,72), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2023. aastal 48% (2022 – 741%).

Seisuga 31. detsember 2023 oli bilansimaht kokku 2.05 miljonit eurot, aruandeaasta jooksul ning eelmisel aastal ei tehtud olulisi investeeringuid.

Kogu Ettevõtte tegevus toimub ühes valuutas (eurodes), seega ei teki valuutakursside kõikumisega seotud riske. Ettevõtte laen on fikseerimata intressimääraga baseerudes 6 kuu EURIBORil.

Juhatus ja töötajad

Juhatuse liikmetele ei ole makstud tasusid aruandeaastal ega eelmisel majandusaastal.

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 583 254	1 517 656	
Nõuded ja ettemaksed	10 467	24 582	2
Kokku käibevarad	1 593 721	1 542 238	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	456 925	496 603	3
Kokku põhivarad	456 925	496 603	
Kokku varad	2 050 646	2 038 841	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	512 055	37 236	4
Võlad ja ettemaksed	4 732	3 653	5
Kokku lühiajalised kohustised	516 787	40 889	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	512 055	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	512 055	
Kokku kohustised	516 787	552 944	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 500	32 500	6
Ülekurss	270 000	270 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 397	412 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 962	770 612	
Kokku omakapital	1 533 859	1 485 897	
Kokku kohustised ja omakapital	2 050 646	2 038 841	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	98 923	103 981	7
Muud äritulud	0	800 182	3
Mitmesugused tegevuskulud	-20 690	-82 884	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 678	-42 344	3
Ärikasum (kahjum)	38 555	778 935	
Intressitulud	33 115	2 375	
Intressikulud	-23 708	-10 698	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 962	770 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 962	770 612	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tala Properties OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Tala Properties OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel on lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Olulisemad käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on välja toodud alljärgnevalt. Neid põhimõtteid on rakendatud järjepidevalt esitatud aruandeperioodidele, kui ei ole teisiti märgitud.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumine toimub eeldatavasti aasta jooksul või kiiremini (või tavapärase äritseikli jooksul, kui see on pikem) liigitatakse nõuded käibevaraks, kui mitte, siis liigitatakse nõuded põhivaraks. Nõuded ostjate vastu võetakse esmaselt arvele õiglases väärtuses ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit, maha arvatakse võimalikud allahindlused väärtuse languse tõttu.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse pikaajaliselt renditulu teenimiseks või väärtuse kasvu eesmärgil või mõlemal eesmärgil ning ei kasutata Ettevõtte poolt. Kinnisvarainvesteeringud on ka kinnisvaraobjektid, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Soetusmaksumus koosneb kulutustest, mis on vara omandamisega otseselt seotud.

Edasised kulud lisatakse vara bilansilisele maksumusele või, kui see on asjakohane, siis kajastatakse eraldi varana ainult siis, kui on tõenäoline, et tulevikus saab Ettevõtte varaga seonduvalt majanduslikku kasu ning vara maksumust saab usaldusväärselt mõõta. Asendatud vara bilansiline maksumus kantakse bilansist välja. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Maad ei amortiseerita. Muu vara kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil jaotades vara maksumuse jääkmaksumuseks vara eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Varade jääkmaksumus ja kasulik eluiga vaadatakse üle ja vajadusel korrigeeritakse iga arvestusperioodi lõpus.

Vara bilansiline maksumus hinnatakse alla tema kaetava väärtuseni kohe, kui vara bilansiline väärtus on suurem eeldatavast kaetavast väärtusest.

Müügikasumid ja –kahjumid määratakse kindlaks müügitulu ja bilansilise maksumuse vahena ja kajastatakse koondkasumiaruandes.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	20 aastat

Rendid

Ettevõtte rendilevõtjana

Rendid, mille puhul oluline osa omandiga seotud riskidest ja hüvedest jäävad rendileandja kanda, liigitatakse kasutusrentideks. Kasutusrendimaksed (välja arvatud mistahes soodustused) kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Ettevõtte rendileandjana

Kinnisvara, mis on kasutusrendi tingimustel välja renditud, kajastatakse finantsseisundi aruandes kinnisvarainvesteeringuna.

Finantskohustised

Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele on tavapärase äritegevuse käigus soetatud kaupade ja teenuste eest maksmisele kuuluvad kohustused. Võlad tarnijatele on liigitatud lühiajalisteks kohustusteks, kui maksetähtaeg on ühe aasta jooksul või lühem (või tavapärase äritssükkel, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglases väärtuses ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulud. Laenukohustused kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, erinevused maksmisele kuuluva summa (välja arvatud tehingukulud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenukasutuse perioodi jooksul kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need on tekkinud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse, kui: Ettevõtte on juriidiline või faktiline kohustus tulenevalt minevikus toimunud sündmusest; on tõenäoline, et kohustuse rahuldamiseks on vajalik vahendite väljavool; ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud

Tulu koosneb renditulust, osutatud teenustest ning kinnisvara haldustasudest.

Renditulu kasutusrendist kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Teenus- ja haldustasud kajastatakse perioodil, mil need teenused on osutatud.

Intressitulu kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud õigus dividendide saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõttukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatavat kasumit maksustatakse üldjuhul määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Alates 2019. aastast on võimalik teatud juhul dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksele,

mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste

jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 786	9 786	
Ostjatelt laekumata arved	9 786	9 786	
Ettemaksed	681	681	
Tulevaste perioodide kulud	681	681	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 467	10 467	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 454	9 454	
Ostjatelt laekumata arved	9 454	9 454	
Laenunõuded	15 000	15 000	8
Muud nõuded	65	65	
Intressinõuded	65	65	8
Ettemaksed	63	63	
Tulevaste perioodide kulud	63	63	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 582	24 582	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	0	-716 766	-716 766
Jääkmaksumus	252 000	716 765	968 765
Müügid	-112 500	-317 318	-429 818
Amortisatsioonikulu	0	-42 344	-42 344
31.12.2022			
Soetusmaksumus	139 500	793 562	933 062
Akumuleeritud kulum	0	-436 459	-436 459
Jääkmaksumus	139 500	357 103	496 603
Amortisatsioonikulu	0	-39 678	-39 678
31.12.2023			
Soetusmaksumus	139 500	793 562	933 062
Akumuleeritud kulum	0	-476 137	-476 137
Jääkmaksumus	139 500	317 425	456 925

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 923	103 981

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	512 055	512 055			5,44%	EUR	04.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	512 055	512 055					
Laenukohustised kokku	512 055	512 055					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	37 236	37 236			2,948%	EUR	04.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	37 236	37 236					
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	512 055	0	512 055		2,948%	EUR	04.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	512 055	0	512 055				
Laenukohustised kokku	549 291	37 236	512 055				

Seisuga 31. detsember 2023 oli Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro ning laenud on fikseerimata intressimääraga baseerudes 6 kuu EURIBORil.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 084	2 084
Maksuvõlad	1 565	1 565
Muud võlad	1 083	1 083
Intressivõlad	1 083	1 083
Kokku võlad ja ettemaksed	4 732	4 732
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 419	1 419
Maksuvõlad	1 514	1 514
Muud võlad	720	720
Intressivõlad	720	720
Kokku võlad ja ettemaksed	3 653	3 653

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	32 500	32 500
Osade arv (tk)	1	1
Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	98 923	103 981
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	98 923	103 981
Kokku müügitulu	98 923	103 981
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	98 923	103 981
Kokku müügitulu	98 923	103 981

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tartu Properties OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	INVEFINA UAB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Leedu

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	15 065	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	15 065	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	75 000	-60 000	15 000	2 260	2
Kokku antud laenud	75 000	-60 000	15 000	2 260	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 000	-15 000	0	35	2
Kokku antud laenud	15 000	-15 000	0	35	

2023. aruandeaastal juhtkonna liikmetele olulisi soodustusi ei tehtud.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02/04/2024

TALA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12157942) 01.01.2023 – 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

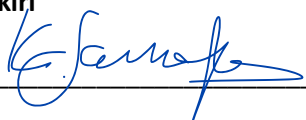
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Allkiri

Kestutis Samajauskas

Juhatuse liige



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 962
Kokku	1 231 359
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 231 359
Kokku	1 231 359

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98923	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+370 65927010
E-posti aadress	kestutis.samajauskas@invefina.eu