

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
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 103 981 eurot üüritulu (2021 – 167 873) ning 770 612 eurot puhaskasumit (2021 – 67 822). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) seisuga 31. detsember 2022 oli 37.72 (2021 – 4,4), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2022. aastal 741% (2021 – 40%). Aruandeaastal müüdi kinnisvarainvesteeringu objekt aadressiga Valga mnt 5, Elva linn.

Seisuga 31. detsember 2022 oli bilansimaht kokku 2.03 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 laenud 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 517 656	261 807	
Nõuded ja ettemaksed	24 582	16 880	2
Kokku käibevarad	1 542 238	278 687	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	75 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	496 603	968 765	3
Kokku põhivarad	496 603	1 043 765	
Kokku varad	2 038 841	1 322 452	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 236	58 800	4
Võlad ja ettemaksed	3 653	4 467	5
Kokku lühiajalised kohustised	40 889	63 267	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	512 055	543 900	4
Kokku pikaajalised kohustised	512 055	543 900	
Kokku kohustised	552 944	607 167	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 500	32 500	6
Ülekurss	270 000	270 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	412 785	344 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	770 612	67 822	
Kokku omakapital	1 485 897	715 285	
Kokku kohustised ja omakapital	2 038 841	1 322 452	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	103 981	167 873	7
Muud äritulud	800 182	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-82 884	-25 382	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 344	-71 677	3
Ärikasum (kahjum)	778 935	70 814	
Intressitulud	2 375	6 469	
Intressikulud	-10 698	-9 461	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	770 612	67 822	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	770 612	67 822	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tala Properties OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded 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 alljärgnevides 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 ettemaksud

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 õiglasel väärtusel 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 kinnisvara-investeeringuna.

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: Ettevõttel on juriidiline või faktiline kohustus tulenevalt minevikus toimunud sündmusest; on tõenäoline, et kohustuse rahuldamiseks on vajalik vahendite väljavool; ja summa suurus 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 454	9 454		
Ostjatelt laekumata arved	9 454	9 454		
Laenunõuded	15 000	15 000		9
Muud nõuded	65	65		
Intressinõuded	65	65		9
Ettemaksed	63	63		
Tulevaste perioodide kulud	63	63		
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 582	24 582		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 663	16 663		
Ostjatelt laekumata arved	16 663	16 663		
Laenunõuded	75 000	0	75 000	9
Muud nõuded	146	146		
Intressinõuded	146	146		9
Ettemaksed	71	71		
Tulevaste perioodide kulud	71	71		
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 880	16 880	75 000	

Laenusaaajaks on seotud osapool, mille kohta ka info lisas 9.

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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 981	167 873

Veebruaris 2022 müüdi kinnisvarainvesteeringu objekt aadressiga Valga mnt 5, Elva linn. Müügitehingu tulemusena teenis Ettevõtte võõrandamisest müügikasumit.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	58 800	58 800			1,4%	EUR	04.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	58 800	58 800					
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	543 900	0	543 900		1,4%	EUR	04.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	543 900	0	543 900				
Laenukohustised kokku	602 700	58 800	543 900				

Seisuga 31. detsember 2022 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro ning laenud on fikseerimata intressimääraga baseerudes 6 kuu EURIBORil.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 368	1 368
Maksuvõlad	2 724	2 724
Muud võlad	375	375
Intressivõlad	375	375
Kokku võlad ja ettemaksed	4 467	4 467

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	32 500	32 500
Osade arv (tk)	1	1
Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	103 981	167 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	103 981	167 873
Kokku müügitulu	103 981	167 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	103 981	167 873
Kokku müügitulu	103 981	167 873

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid aruandeaastal ei ole.

Lisa 9 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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 065	146	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 065	146	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	75 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	75 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	154 670	0	-79 670	75 000	6 451	2
Kokku antud laenud	154 670	0	-79 670	75 000	6 451	

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 laenu jääk summas 15 000 eurot on ümberklassifitseeritud lühiajaliseks nõudeks, kuna laen tagastatakse täies ulatuses jaanuaris 2023.

2022. aruandeaastal juhtkonna liikmetele olulisi soodustusi ei tehtud.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2023

TALA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12157942) 01.01.2022 – 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

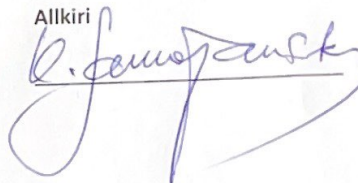
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kestutis Samajauskas

Juhatuse liige

Allkiri

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Samajauskas', written over a horizontal line.

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	412 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	770 612
Kokku	1 183 397
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 183 397
Kokku	1 183 397

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103981	100.00%	Jah

Sidevahendid

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