

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: TALA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12157942

tänavaga nimi ja maja number: Sõpruse pst 145

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Tööjõukulud	11
Lisa 9 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 167 873 eurot üüritulu (2020 – 167 374) ning 67 822 eurot puhaskasumit (2020 – 69 368). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) seisuga 31. detsember 2021 oli 4.4 (2020 – 0,18), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2021. aastal 40% (2020 – 41%).

Seisuga 31. detsember 2021 oli bilansimaht kokku 1.32 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 3 või 6 kuu EURIBORil.

Juhatus ja töötajad

Juhatusel liikmetele ei ole makstud tasusid aruandeaastal ega eelmisel majandusaastal.

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	261 807	100 349	
Nõuded ja ettemaksed	16 880	16 684	2
Kokku käibevarad	278 687	117 033	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	75 000	154 906	2
Kinnisvarainvesteeringud	968 765	1 040 442	3
Kokku põhivarad	1 043 765	1 195 348	
Kokku varad	1 322 452	1 312 381	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 800	661 500	4
Võlad ja ettemaksed	4 467	3 418	5
Kokku lühiajalised kohustised	63 267	664 918	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	543 900	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	543 900	0	
Kokku kohustised	607 167	664 918	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 500	32 500	6
Ülekurss	270 000	270 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 963	275 595	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 822	69 368	
Kokku omakapital	715 285	647 463	
Kokku kohustised ja omakapital	1 322 452	1 312 381	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	167 873	167 374	7
Mitmesugused tegevuskulud	-25 382	-20 712	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-71 677	-71 676	3
Ärikasum (kahjum)	70 814	74 986	
Intressitulud	6 469	4 946	
Intressikulud	-9 461	-10 564	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	67 822	69 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 822	69 368	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tala Properties OÜ 2021. 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 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 äritsikli jooksul, kui see on pikem) liigitatakse nõuded käibevaraks, kui mitte, siis liigitatakse nõuded põhivaraks. Nõuded ostjate vastu võetakse esmaselt arvele õiglasest väärtusest 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: 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 bilansiliste

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 613	16 613		
Ostjatelt laekumata arved	16 613	16 613		
Laenunõuded	154 670	0	154 670	9
Muud nõuded	236	0	236	
Intressinõuded	236	0	236	9
Ettemaksed	71	71		
Tulevaste perioodide kulud	71	71		
Kokku nõuded ja ettemaksed	171 590	16 684	154 906	

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	0	-573 413	-573 413
Jääkmaksumus	252 000	860 118	1 112 118
Amortisatsioonikulu	0	-71 676	-71 676
31.12.2020			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	0	-645 089	-645 089
Jääkmaksumus	252 000	788 442	1 040 442
Amortisatsioonikulu	0	-71 677	-71 677
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

Seisuga 31.detsember 2021 on kinnisvarainvesteeringu objekt aadressiga Valga mnt 5, Elva linnas vabastatud kinnisvara hüpoteegi alt. Nimetatud objekti bilansiline väärtus aruandeaasta lõpu seisuga oli 432 484 eurot.

Aruandepäevajärgselt veebruaris 2022 toimus müügitehing, mille tulemusena Ettevõtte teenis võõrandamisest müügikasumit.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	661 500	661 500			1,5%	EUR	17.11.2021
Lühiajalised laenud kokku	661 500	661 500					
Laenukohustised kokku	661 500	661 500					

Seisuga 31. detsember 2021 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro ning laenud on fikseerimata intressimääraga baseerudes 3 või 6 kuu EURIBORil.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	250	250
Maksuvõlad	2 727	2 727
Muud võlad	441	441
Intressivõlad	441	441
Kokku võlad ja ettemaksed	3 418	3 418

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	32 500	32 500
Osade arv (tk)	1	1
Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	167 873	167 374
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	167 873	167 374
Kokku müügitulu	167 873	167 374
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	167 873	167 374
Kokku müügitulu	167 873	167 374

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	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	146	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	146	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	75 000	154 906	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 000	154 906	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	195 000	-40 330	154 670	4 906	2
Kokku antud laenud	0	195 000	-40 330	154 670	4 906	

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	

2021. aruandeaastal juhtkonna liikmetele olulisi soodustusi ei tehtud.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

TALA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12157942) 01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

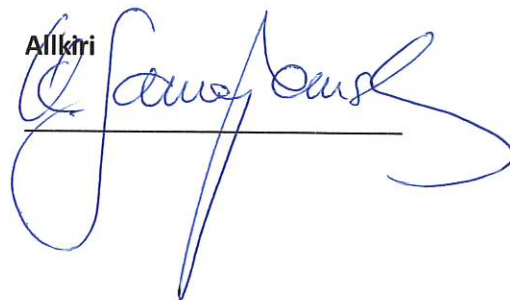
Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kestutis Samajauskas

Juhatuse liige

Allkiri



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	67 822
Kokku	412 785
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	412 785
Kokku	412 785

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	167873	100.00%	Jah

Sidevahendid

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