
TALA PROPERTIES OÜ

Majandusaasta aruanne 31. detsembril 2014 lõppenud perioodi kohta

Perioodi algus:	1. jaanuar 2014
Perioodi lõpp:	31. detsember 2014
Registrikood:	12157942
Aadress:	Sõpruse pst 145 13417 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 867 110
E-post	office@retailprop.eu
Audiitor:	PKF Estonia OÜ
Lisatud dokumendid:	Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	
Finantsseisundi aruanne	4
Koondkasumiaruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Selgitavad lisad	8-14
Aastaruande allkirjad	15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt	17
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

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

2012. aastal suurendati Ettevõtte osakapitali 32 500 euroni, 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 158 085 eurot üüritulu (2013 – 155 903) ning 50 040 eurot puhaskasumit (2013 - 52 518). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) oli seisuga 31. detsember 2014 3.10 (2013 – 2.17), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2014. aastal 32% (2013 – 34%).

Seisuga 31. detsember 2014 oli bilansimaht kokku 1.67 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 ujuva 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.


Saulė Zabulionytė
Juhatusel liige

Finantsseisundi aruanne

	Lisa	Seisuga 31. detsember 2014	Seisuga 31. detsember 2013
VARA			
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5	1 470 501	1 542 177
Põhivara kokku		1 470 501	1 542 177
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	9	15 809	15 590
Muu käibevara		45 400	85 000
Raha		138 701	36 748
Käibevara kokku		199 910	137 338
VARA KOKKU		1 670 411	1 679 515
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Omakapital			
Osakapital	7	32 500	32 500
Ülekurss		270 000	270 000
Jaotamata kasum (kahjum)		139 960	89 920
Omakapital kokku		442 460	392 420
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid	6	1 163 365	1 223 675
Pikaajalised kohustused kokku		1 163 365	1 223 675
Lühiajalised kohustused			
Muud tasumata arved		4 893	3 576
Lühiajalised laenud ja lisandunud intressid	6	59 693	59 844
Kokku lühiajalised kohustused		64 586	63 420
Kohustused kokku		1 227 951	1 287 095
OMAKAPITAL JA KOHUSTUSED KOKKU		1 670 411	1 679 515

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alkiri/signature
 Kuupäev/date 01.02.2015
 PKF Estonia, Tallinn

Koondkasumiaruanne

	Lisa	Aastal lõpuga 31. detsember 2014	Aastal lõpuga 31. detsember 2013
Tulud	9	158 085	155 903
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	(71 676)	(71 677)
Tegevuskulud		(9 030)	(2 971)
Kulud		(80 706)	(74 648)
Ärikasum		77 379	81 255
Finantstulud		193	103
Finantskulud (intressikulud)		(27 532)	(28 840)
Kasum (kahjum) enne maksustamist		50 040	52 518
Tulumaks		-	-
PUHASKASUM (-KAHJUM)		50 040	52 518

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date 01.06.2015
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
31. detsember 2012	32 500	270 000	37 402	339 902
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	52 518	52 518
31. detsember 2013	32 500	270 000	89 920	392 420
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-	-	50 040	50 040
31. detsember 2014	32 500	270 000	139 960	442 460

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alldirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 01.06.2015
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

Rahavoogude aruanne

		Aastal lõpuga 31. detsember 2014	Aastal lõpuga 31. detsember 2013
	Lisa		
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		50 040	52 518
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	5	71 677	71 677
Neto intressikulu(tulu)		27 339	28 737
Käibekapitali muutused:			
Nõuded		(219)	(380)
Kohustused		1 316	(179)
Muu vara (kasv) / vähenemine		39 600	(66 000)
Saadud (makstud) intressid		(29 000)	(28 254)
Rahavood äritegevusest kokku		160 753	58 119
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-	-
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-	-
Rahavood finantseerimistegevusest			
Osakapitali suurendamine		-	-
Saadud laenud (saadud laenude tagasimaksed)		(58 800)	(58 800)
Rahavood finantseerimisest kokku		(58 800)	(58 800)
Rahavood kokku		101 953	(681)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		36 748	37 429
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		138 701	36 748

Selgitavad lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast raamatupidamise aastaaruandest.

Alkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 01.06.2015
 Allkiri/signature
 PKF Estonia, Tallinn

Selgitavad lisad

1. Üldine informatsioon

TALA PROPERTIES OÜ (edaspidi - Ettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing. Ettevõtte registriaadress on Sõpruse pst 145, Tallinn, Eesti Vabariik. Ettevõtte registreeriti 7. septembril 2011. aastal. Ettevõtte haldab kinnisvarainvesteeringuid Eestis.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on juhatuse poolt heaks kiidetud 1. juunil 2015. Osanikel on õigus muuta juhatuse poolt heaks kiidetud raamatupidamise aastaaruannet.

2. Arvestuspõhimõtted

Oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõte

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alus

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruannete koostamine kooskõlas IFRS-ga nõuab teatud oluliste raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonna hinnangute langetamist rakendatavate arvestuspõhimõtete osas. Valdkonnad, mis on olulisel määral hinnangulised või keerukad ja valdkonnad, mille puhul eeldustel ja hinnangutel on raamatupidamise aastaaruandele oluline mõju, on avaldatud lisades.

Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

(a) Ettevõtte poolt kasutusele võetud uued ja muudetud standardid

Ei ole selliseid esmakordselt aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2014 rakenduvaid Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS standardeid ega IFRIC tõlgendusi, mis võiksid avaldada olulist mõju Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele.

(b) Uued standardid ja interpretatsioonid, mida pole veel kasutusele võetud

Mitmed uued standardid ning standardite muudatused ning tõlgendused rakenduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2015, neid ei ole kohaldatud käesoleva raamatupidamise aruande koostamisel. Ükski nimetatud standarditest ei avalda Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju.

Tehingud välisvaluutas

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Raamatupidamise aastaaruande kirjed on kajastatud kasutades Ettevõtte peamise majanduskeskkonna valuutat ('arvestusvaluuta'). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud kohalikus valuutas, eurodes (EUR), mis on Ettevõtte arvestus- ja esitusvaluuta.

(b) Tehingud ja saldod

Välisvaluutatehingud on teisendatud arvestusvaluutasse kasutades tehingu päeval kehtivat valuutakurssi. Kasumid ja kahjumid, mis on tekkinud sellistest tehingutest ja ka välisvaluutas fikseeritud monetaarsete varade ja kohustuste ümberhindamisest aasta lõpu valuutakursiga, on kajastatud kasumiaruandes tulu- või kuluna.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 01.06.2015
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

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.

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

Ehitised

20 aastat

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.

Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis on määramata kasuliku tööeaga, ei amortiseerita vaid testitakse igal aastal võimaliku väärtuse languse osas. Amortiseeritavad varad vaadatakse üle vara väärtuse languse osas, kui on ilmnenud sündmuse või asjaolude muutusi, mis viitavad bilansilise väärtuse langusele. Kahjum väärtuse langusest kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline väärtus ületab vara kaetavat väärtust. Vara kaetav väärtus on kas vara õiglane väärtus maha arvatud müügikulutused või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku gruppi, millele saab iseseisvalt eristada rahavoogusid (raha genereeriv üksus). Allahinnatud finantsvarad, välja arvatud firmaväärtus, vaadatakse üle igal bilansipäeval võimaliku allahindluse tühistamise seisukohast.

Finantsvara**Liigitamine***Laenud ja nõuded*

Laenud ja nõuded on mittederiviivne finantsvara fikseeritud või määratletavate maksetega, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded on käibevara, välja arvatud juhul, kui nende lunastamise tähtaeg on pikem kui 12 kuud peale aruandeperioodi lõppu, sellisel juhul klassifitseeritakse need põhivaraks. Ettevõtte laenud ja nõuded sisaldavad 'nõudeid ostjate vastu', 'muid nõudeid' ning 'raha ja raha ekvivalente' bilansis.

Kajastamine ja mõõtmine

Tavapäraseid finantsvara oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval – päeval, mil Ettevõtte tekkis kohustus vara osta või müüa. Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui õigus saada investeeringult rahavoogusid on lõppenud või võõrandatud ning Ettevõtte on üle andnud kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved. Laenud ja nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantsvara väärtuse langus*Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud vara*

Ettevõtte hindab iga aruandeperioodi lõpus, kas esineb objektiivseid asjaolusid, mis viitavad finantsvara või varade grupi väärtuse langusele. Finantsvara või varade grupi väärtus on langenud ja kahjum kajastatakse ainult juhul, kui eksisteerib objektiivne tõendus selle osas ühe või mitme sündmuse tõttu, mis on toimunud peale esialgset vara arvelevõtmist ning see sündmus või need sündmused mõjutavad vara või varade grupi eeldatavaid tuleviku rahavoogusid ning seda saab usaldusväärselt mõõta.

Laenude ja nõuete kategoorias mõõdetakse kahjumisummat vahena vara bilansilise väärtuse ning eeldatavate tulevaste rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtuse vahel (välja arvatud tulevased laenukahjumid, mis ei ole veel tekkinud) kasutades finantsvara esialgset sisemist intressimäära. Vara bilansilist väärtust vähendatakse ning kahjumisumma kajastatakse kasumiaruandes.

Allkirjastatud identiteetseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date

01.06.2015

Allkiri/signature

PKF Estonia, Tallinn

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumine toimub eeldatavasti aasta jooksul või kiiremini (või tavapärase äritsükli 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.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahavoogude aruandes koosnevad raha ja raha ekvivalendid sularahast, tähtajalistest pangahoiustest, muudest lühiajalistest kõrge likviidsusega investeeringutest tähtajaga kolm kuud või vähem ning panga arvelduskrediitidest.

Osakapital

Osaühingu osad liigitatakse omakapitaliks.

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 äritsükkel, kui see on pikem). Kui see pole nii, siis kajastatakse võlad tarnijatele pikaajaliste kohustustena. Võlad tarnijatele võetakse algselt arvele õiglasest väärtusest ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Laenukohustused

Laenukohustused võetakse esmaselt arvele õiglasest väärtusest, 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

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.

Tulu kajastamine

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.

Rendid

(a) 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.

(b) Ettevõtte rendileandjana

Kinnisvara, mis on kasutusrendi tingimustel välja renditud, kajastatakse finantsseisundi aruandes kinnisvara-investeeringuna.

Dividendide jaotamine

Dividendide jaotamist Ettevõtte osanikele kajastatakse Ettevõtte bilansis kohustusena perioodil, mil dividendid on välja kuulutatud.

Altkirjastatud identiteetseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 01.06.2015
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

3. Finantsriskide juhtimine

3.1. Finantsriskide faktorid

Ettevõtte tegevusega seonduvad mitmed finantsriskid: tururisk (sh ka rahavoo intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturgude ettearvamatusse ning püüab vähendada võimalikke ebasoodsaid mõjusid Ettevõtte finantstulemustele.

(a) Tururisk

(i) Valuutakursside risk

Ettevõtte ei ole avatud valuutakursside riskile, kuna peaaegu kõik tehingud tehakse arvestusvaluutas.

(ii) Hinna risk

Ettevõtte ei ole avatud toorainete ega väärtpaberite hinna muutuse riskile.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressimäära risk

Ettevõtte intressimäära riskid tulenevad pikaajalistest laenukohustustest. Muutuva intressimääraga laenukohustused põhjustavad Ettevõttele rahavoo intressimäära riski, mis on osaliselt maandatud sellega, et raha hoitakse erineva intressimääraga. Ettevõtte ei ole avatud õiglase väärtuse intressimäära riskile kuna fikseeritud intressimääraga laenukohustusi ei ole.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tuleneb rahast ja raha ekvivalentidest ning hoiustest pankades, samuti ka krediidist klientidele, st laekumata nõuetest. Pankade ning finantsinstitutsioonide osas aktsepteeritakse vaid sõltumatult hinnatud sobiliku reitinguga partnereid. Klientide maksevõimet hinnatakse arvestades nende finantsseisundit, varasemaid kogemusi ning muid faktoreid.

Juhtkond ei eelda mingeid kahjumeid seoses eelnimetatud osapooltega.

Maksimaalne krediidiriski ulatus aruandekuupäeval on ostjatelt laekumata arvete ning hoiuste ja raha ja raha ekvivalentide bilansiline väärtus. Mitte ükski neist varadest ei ole tähtaega ületanud ega väärtust kaotanud.

(c) Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusnõudeid jälgitakse, et kindlustada piisav raha äritegevuse vajaduste katteks ning mitte rikkuda laenuitingimusi. Raha ülejääk investeeritakse intressikandvatesse jooksevkontodesse, tähtajalistesse hoiustesse.

3.2. Kapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärk kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte suutlikkus olla jätkuvalt tegutsev, kindlustada tootlus osanikele ning hõlpsalt muudatav hoiu- ja säästuvõime ning säilitada optimaalne kapitali struktuur vähendamaks kapitali hinda.

Kapitali struktuuri säilitamiseks või parandamiseks võib Ettevõtte reguleerida osanikele makstavaid dividendisummasid, tagastada osanikele kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa vara võlgade vähendamiseks.

Eesti Äriseadustiku kohaselt peab osaühingu osakapital olema vähemalt 2 500 eurot ning netovara peab olema vähemalt 50% osakapitalist. Seisuga 31. detsember 2014 ja 31. detsember 2013 vastas Ettevõtte neile nõuetele.

4. Olulised raamatupidamishinnangud ja -otsused

Ettevõtte teeb hinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad vara ja kohustuste bilansilisi väärtusi järgmisel majandusaastal. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse järjepidevalt üle ning need tuginevad juhtkonna kogemustel ja muudel faktoritel, sealhulgas ootustel

initialled for identification purposes
Kuupäev/date 01.06.2015
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

turevikusündmuste osas, mis on arvestades olukorda asjakohased. Samuti teeb juhtkond lisaks hinnanguid hõlmavatele otsustele ka otsuseid arvestuspõhimõtete rakendamisel. Otsused, millel on kõige olulisem mõju raamatupidamise aastaaruande summadele ning hinnangud, mis võivad põhjustada olulisi varade ja kohustuste bilansiliste maksumuste korrigeerimisi järgmisel majandusaastal, sisaldavad:

Maksuõigus

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtete raamatupidamisarvestust ja -dokumente igal ajal 6-aastase perioodi jooksul pärast käesolevat maksustamisperioodi ning arvestada lisanduvad makse ja trahve. Juhtkonna hinnangul ei eksisteeri käesoleval hetkel asjaolusid, mis võiksid põhjustada täiendavaid maksukohustusi.

Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte teeb tehinguid seotud osapooltega tavapärase majandustegevuse käigus. Need tehingud tehakse valdavalt turuhindades. Kui aktiivsel turul ei ole toimunud sarnaseid tehinguid, siis kasutatakse juhtkonna hinnanguid määramaks, kas tehing on turu intressimääraga või mitte. Juhtkonna hinnangud põhinevad samaste mitteseotud isikute vaheliste tehingute hinnakujundusel.

5. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Seisuga 31. detsember 2012			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	-	(71 677)	(71 677)
Jääkmaksumus	252 000	1 361 854	1 613 854
Perioodil lõpuga 31. detsember 2013			
Arvestatud kulum	-	(71 677)	(71 677)
Jääkmaksumus	252 000	1 290 177	1 542 177
Seisuga 31. detsember 2013			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	-	(143 354)	(143 354)
Jääkmaksumus	252 000	1 290 177	1 542 177
Perioodil lõpuga 31. detsember 2014			
Arvestatud kulum	-	(71 676)	(71 676)
Jääkmaksumus	252 000	1 218 501	1 470 501
Seisuga 31. detsember 2014			
Soetusmaksumus	252 000	1 433 531	1 685 531
Akumuleeritud kulum	-	(215 030)	(215 030)
Jääkmaksumus	252 000	1 218 501	1 470 501

2014. aastal hinnati sõltumatu hindamisettevõtte poolt kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 1 641 tuhat eurot.

6. Pika- ja lühiajalised laenukohustused

	31. detsember 2014	31. detsember 2013
Pikaajalised laenukohustused	1 159 500	1 218 300
Lisandunud intressid (pikaajaline osa)	3 865	5 375
Kokku	1 163 365	1 223 675

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 01.06.2015

Altkiri/signature 

PKF Estonia, Tallinn

TALA PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2014 LÕPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)*

	31. detsember 2014	31. detsember 2013
Lühiajalised laenukohustused	58 800	58 800
Lisandunud intressid (lühiajaline osa)	893	1 044
Kokku	59 693	59 844

Seisuga 31. detsember 2014 oli kõigi Ettevõtte laenukohustuste alusvaluutaks euro. Keskmine laenukohustuste intressimäär seisuga 31. detsember 2014 oli 2.04% (31. detsember 2013 – 2.24%).

Pikaajaliste laenukohustuste tähtajaline jaotus

	31. detsember 2014	31. detsember 2013
Teisel aastal	58 800	58 800
Kolmandal aastal	896 700	58 800
Neljandal aastal	-	896 700
Viiendal aastal	204 000	-
Pärast viiendat aastat	-	204 000
Kokku	1 159 500	1 218 300

Seisuga 31. detsember 2014 olid laenukohustused summas 1 014 tuhat eurot tagatud Ettevõtte varade pandiga. Panditud vara (kinnisvarainvesteering) bilansiline väärtus oli 1 471 tuhat eurot.

7. Osakapital

	31. detsember 2014	31. detsember 2013
Osakapital	32 500	32 500
Osade arv	1	1

Kõikide Ettevõtte poolt emiteeritud osade eest on täielikult tasutud.

8. Tööjõukulud

Ettevõtte ei ole palganud personali ning tööjõukulusid aruandeaastal ei ole.

9. Seotud osapooled

Ettevõtte emaettevõtte INVEFINA, UAB (registreeritud Leedus) omab 100% Ettevõtte osadest.

Müügid ja ostud

	2014	2013
Üüritulud:		
Muud seotud ettevõtted	158 085	155 903
Kokku	158 085	155 903

Alkijastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 31.06.2015
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

TALA PROPERTIES OÜ**MAJANDUSAASTA ARUANNE 31. DETSEMBRIL 2014 LÖPPENUD PERIOODI KOHTA***(Kõik summad on eurodes, kui ei ole teisiti märgitud)*

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intressikulud:		
Emaettevõtte	<u>5 137</u>	<u>5 197</u>
Kokku	<u><u>5 137</u></u>	<u><u>5 197</u></u>

Bilansikirjed

	<u>31. detsember 2014</u>	<u>31. detsember 2013</u>
Pikaajalised laenud ja lisandunud intressid		
Emaettevõtte	<u>207 865</u>	<u>209 375</u>
Kokku	<u><u>207 865</u></u>	<u><u>209 375</u></u>
Ostjatelt laekumata arved		
Muud seotud ettevõtted	<u>15 809</u>	<u>15 590</u>
Kokku	<u><u>15 809</u></u>	<u><u>15 590</u></u>

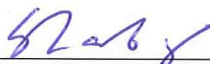
10. Auditi tasud

Auditi tasu 2014. aastal oli 800 eurot pluss käibemaks.

Allkirjastatud identiteetseamiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 01.06.2015
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

Majandusaasta aruande allkirjad

TALA PROPERTIES OÜ majandusaasta aruanne seisuga 31. detsember 2014 ja sel kuupäeval lõppenud perioodi kohta on allkirjastatud 1. juunil 2015:



Saulė Zabulionytė
Juhatuse liige

Kasumi jaotamise ettepanek

TALA PROPERTIES OÜ juhatus teeb ettepaneku kanda 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 50 040 eurot jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus EMTAK kohaselt

Ettevõtte põhitegevus

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Kokku

Aastal lõpuga
31. detsember 2014

158 085

158 085

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**Tala Properties OÜ osanikele**

Oleme auditeerinud Tala Properties OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2014, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nii nagu nad on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et meie tegevus vastaks eetikanõuetele ning et me planeeriksime ja teostaksime auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Tala Properties OÜ 31.12.2014 lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega nii nagu nad on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinnas, 01. juunil 2015



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Tel +372 6630 825 | Faks +372 6630 826
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 Tallinn | Eesti Vabariik

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158085	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 65938397
E-posti aadress	numeri@numeri.ee
E-posti aadress	office@retailprop.eu