

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Tănassilma 31 OÜ

registrikood: 12810081

tänavatälu nimi, Maakri tn 30

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 14 Negatiivne käibekapital	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tänassilma 31 OÜ registreeriti äriühinguna 04.03.2015.

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara pikaajaline rendileandmine aadressil Tänassilma tee 31 Saku vald Harjumaa.

Täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse aruandeaastal ei tehtud.

Aruandeperioodi müügitulu oli 232,1 tuhat eurot (2022. aastal 237,2 tuhat eurot) ning kasum 51,3 tuhat eurot (2022. aastal 79,8 tuhat eurot).

Ettevõtte ei ole töötajaid, ettevõtte juhtimiseks ning kinnisvara haldamiseks-hoolduseks kasutatakse alltöövõtjaid. Juhatusele tasu ei makstud.

2024. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 183 383 euro võrra, mis on tingitud seotud osapoole laenu kajastamisest lühiajalise kohustisena. Eksisteerib piisav kindlus, et laenulepingut pikendatakse ning Tänassilma 31 OÜ-l ei teki raskusi muude lühiajaliste kohustiste täitmisega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	22,08	33,64
Ärimentaablus (%)	70,68	75,58
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,01	0,26
Võlakordaja	0,55	0,60
ROA (%)	2,33	3,47
ROE (%)	5,22	8,64

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	479	102 127	
Nõuded ja ettemaksed	8 782	12 320	2
Kokku käibevarad	9 261	114 447	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 191 429	2 181 411	3
Kokku põhivarad	2 191 429	2 181 411	
Kokku varad	2 200 690	2 295 858	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 130 000	433 158	4
Võlad ja ettemaksed	62 644	12 740	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 192 644	445 898	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	850 000	4
Võlad ja ettemaksed	26 168	76 834	5
Kokku pikaajalised kohustised	26 168	926 834	
Kokku kohustised	1 218 812	1 372 732	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	920 626	840 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 252	79 784	
Kokku omakapital	981 878	923 126	
Kokku kohustised ja omakapital	2 200 690	2 295 858	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	232 082	237 182	7
Muud äritulud	10 678	28 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 964	-67 644	9
Mitmesugused tegevuskulud	-18 757	-18 273	
Ärikasum (kahjum)	164 039	179 265	
Intressikulud	-112 791	-99 016	11
Muud finantstulud ja -kulud	4	-465	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 252	79 784	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 252	79 784	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tänassilma 31 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- * Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * Osäühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 724	6 724
Ostjatelt laekumata arved	6 724	6 724
Muud nõuded	4	4
Viitlaekumised	4	4
Ettemaksed	2 054	2 054
Tulevaste perioodide kulud	2 054	2 054
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 782	8 782
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 195	10 195
Ostjatelt laekumata arved	10 195	10 195
Muud nõuded	10	10
Viitlaekumised	10	10
Ettemaksed	2 115	2 115
Tulevaste perioodide kulud	2 115	2 115
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 320	12 320

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 153 955
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	27 456
31.12.2022	2 181 411
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 018
31.12.2023	2 191 429

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	182 256	173 659
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-59 964	-67 644

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et vara õiglane väärtus on 2 191 429 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 7,95%.

Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud äritulud (lisa 8).

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7), haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 9).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	1 130 000	1 130 000	0	0	10%	EUR	13.12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	1 130 000	1 130 000	0	0				
Laenukohustised kokku	1 130 000	1 130 000	0	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	433 158	433 158	0	0	3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	31.05.2023	
Laen seotud osapoolelt	850 000	0	850 000	0	10%	EUR	13.12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	1 283 158	433 158	850 000	0				
Laenukohustised kokku	1 283 158	433 158	850 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	0	2 181 411
Kokku	0	2 181 411

Pangalaenu tagatiseks oli lao-tootmishoone Tänassilma tee 31 Tänassilma küla Saku vald Harjumaa (lisa 3). Pangalaen on aruandeperioodil täielikult tasutud.

Seotud isiku laen on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 493	10 493	0	
Maksuvõlad	2 415	2 415	0	
Muud võlad	49 736	49 736	0	
Intressivõlad	49 736	49 736	0	12
Saadud ettemaksed	26 168	0	26 168	
Muud saadud ettemaksed	26 168	0	26 168	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 812	62 644	26 168	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 104	10 104	0	
Maksuvõlad	2 636	2 636	0	
Muud võlad	50 666	0	50 666	
Intressivõlad	50 666	0	50 666	12
Saadud ettemaksed	26 168	0	26 168	
Muud saadud ettemaksed	26 168	0	26 168	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 574	12 740	76 834	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Aruandeperioodil tegi omanik otsuse suurendada osakapitali 10 000 euroni. Osakapital on sisse makstud rahas.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 971 878 eurot (seisuga 31.12.2022 920 626 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks dividendide tulumaks 194 376 eurot (seisuga 31.12.2022 184 125 eurot). Netodividendidena on võimalik välja maksta 777 502 eurot (seisuga 31.12.2022 736 501 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	232 082	237 182	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 082	237 182	
Kokku müügitulu	232 082	237 182	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendileandmine	182 256	173 659	3
Kinnisvara rendileandmisega seotud teenused	49 826	63 523	
Kokku müügitulu	232 082	237 182	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 018	27 456	3
Rendi- ja üüritulu	660	544	
Kokku muud äritulud	10 678	28 000	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Energia	-44 080	-58 131	
Elektrienergia	-27 751	-30 249	
Soojusenergia	-16 329	-27 882	
Veevarustusteenused	-476	-506	
Haldus- ja hoolduskulud	-12 450	-7 000	
Kindlustus ja maamaks	-2 958	-2 007	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 964	-67 644	3

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Tänassilma 31 OÜ-l ei olnud aruandeperioodil ega 2022. aastal töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-8 721	-12 835	
Seotud osapoole laenu intressid	-104 070	-86 181	12
Kokku intressikulud	-112 791	-99 016	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Ingroup Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 130 000	0
Kokku laenukohustised	1 130 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 736	0
Kokku võlad ja ettemaksed	49 736	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	850 000
Kokku laenukohustised	0	850 000
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	50 667
Kokku võlad ja ettemaksed	0	50 667

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	850 000	0	0	850 000	86 181
Kokku laenukohustised	850 000	0	0	850 000	86 181

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	850 000	280 000	0	1 130 000	104 070
Kokku laenukohustised	850 000	280 000	0	1 130 000	104 070

Tänassilma 31 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Laenude tingimusi kajastab lisa 4, intressikohustisi lisa 5 ja aruandeperioodi intressikulu on toodud lisas 11.

Seotud osapoolte laenude intresse tasuti aruandeperioodil 105 000 eurot, 2022. aastal 50 000 eurot.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aastaruande koostamise ajal on ettevõtte vahetanud omanikku, uus omanik on alates 29.04.2024 5B Investments OÜ.

Lisa 14 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2023 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 1 183 383 euro võrra, mis on tingitud seotud osapoolte laenu kajastamisest lühiajalise kohustisena. Eksisteerib piisav kindlus, et laenulepingut pikendatakse ning Tänassilma 31 OÜ-l ei teki raskusi muude lühiajaliste kohustiste täitmisega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2024

Tänassilma 31 OÜ (registrikood: 12810081) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	21.05.2024
ALEKSANDR PERIJAINEN	Juhatuse liige	21.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	920 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 252
Kokku	971 878
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	971 878
Kokku	971 878

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	232082	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	property@capmill.eu