

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TALA PROPERTIES OÜ

registrikood: 12157942

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõpruse pst 145

postisihthnumber: 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	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

Tala Properties OÜ (edaspidi 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 101 288 eurot üüritulu (2023 – 98 923) ning 87 855 eurot puhaskasumit (2023 – 47 962). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lühiajalised varad / lühiajalised kohustused) seisuga 31. detsember 2024 oli 3,45 (2023 – 3,08), kasumlikkus (puhaskasum / müügitulu) oli 2024. aastal 87% (2023 – 48%).

Seisuga 31. detsember 2024 oli bilansimaht kokku 2.18 miljonit eurot. Aruandeaasta jooksul andis Ettevõtte laenu seotud ettevõttele summas 1,6 miljonit eurot intressiga 6 kuu euribor + 5%. Laenu tagasimaksetähtaeg on 30.09.2028.

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	133 933	1 583 254	
Nõuded ja ettemaksed	10 350	10 467	2
Kokku käibevarad	144 283	1 593 721	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 614 271	0	2,8
Kinnisvarainvesteeringud	417 246	456 925	3
Kokku põhivarad	2 031 517	456 925	
Kokku varad	2 175 800	2 050 646	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 488	512 055	4
Võlad ja ettemaksed	4 330	4 732	5
Kokku lühiajalised kohustised	41 818	516 787	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	512 268	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	512 268	0	
Kokku kohustised	554 086	516 787	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 500	32 500	6
Ülekurss	270 000	270 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 231 359	1 183 397	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 855	47 962	
Kokku omakapital	1 621 714	1 533 859	
Kokku kohustised ja omakapital	2 175 800	2 050 646	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	101 288	98 923	7
Muud äritulud	1 168	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-22 083	-20 690	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 679	-39 678	3
Ärikasum (kahjum)	40 694	38 555	
Intressitulud	73 987	33 115	
Intressikulud	-26 826	-23 708	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 855	47 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 855	47 962	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tala Properties OÜ 2024. 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 äritsekkli 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 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: Ettevõttel 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, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 297	10 297		
Ostjatelt laekumata arved	10 297	10 297		
Laenunõuded	1 600 000		1 600 000	8
Muud nõuded	14 271		14 271	
Intressinõuded	14 271		14 271	8
Ettemaksed	53	53		
Muud makstud ettemaksed	53	53		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 624 621	10 350	1 614 271	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
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		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-39 679	-39 679
31.12.2024			
Soetusmaksumus	139 500	793 562	933 062
Akumuleeritud kulum	0	-515 816	-515 816
Jääkmaksumus	139 500	277 746	417 246

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	101 288	98 923

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	549 756	37 488	512 268		6-kuu euribor + 1,6%	EUR	31.03.2027
Pikaajalised laenud kokku	549 756	37 488	512 268				
Laenukohustised kokku	549 756	37 488	512 268				
	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					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 483	1 483
Maksuvõlad	1 779	1 779
Muud võlad	1 068	1 068
Intressivõlad	1 068	1 068
Kokku võlad ja ettemaksed	4 330	4 330
	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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	32 500	32 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	101 288	98 923
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	101 288	98 923
Kokku müügitulu	101 288	98 923
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	101 288	98 923
Kokku müügitulu	101 288	98 923

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 614 271	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 614 271	0	

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	
Kokku antud laenud	15 000	-15 000	0	35	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 600 000	0	14 271	2
Kokku antud laenud	0	1 600 000	0	14 271	

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2025

Ühingu nimi: Tala Properties OÜ (registrikood: 12157942)

Aruanne perioodiga: 01.01.2024 - 31.12.2024

Majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

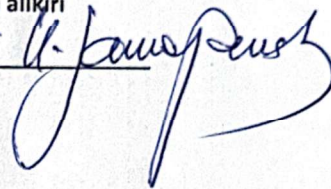
Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Kestutis Samajauskas

Juhatuse liige

22-04-2025



Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

TALA PROPERTIES OÜ (registrikood: 12157942) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kadri Jägel	Sisestaja	24.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 231 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 855
Kokku	1 319 214
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 855
Kokku	87 855

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	101288	100.00%	Jah