

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Tammetalu Keskus

registrikood: 14743696

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 5

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6508800

e-posti aadress: tammetalu@maru.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühingu Tammetalu Keskus on asutatud 2019 aastal ja on Osaühingu Carneia tütarettevõtte.

Osaühingu põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara arendus ning üürile andmine ja haldamine.

Ettevõtte on arendanud ärihoone endale kuuluval kinnistul Tallinnas, Viljandi mnt 41 ning sõlminud pikaajalised üürilepingud.

Osaühingu juhatus koosneb 2 liikmest. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi ei ole arvestatud ega makstud.

Osaühingul ei ole töötajaid, vajalikud haldamisega seotud tegevused ostetakse teenusena sisse.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2023	2022
Omaniku tootlus ROE	55,8%	53,8%
Varade tootlus ROA	2%	0,8%
Koguvara rentaablus	5,7%	4,7%
Omakapitali määr	3,6%	1,6%
Likviidsus kordaja ehk kiireloomuliste maksete tase	0,1	0,7

Omaniku tootlus ROE= puhaskasum/omakapital

Varade tootlus ROA= puhaskasum/varad

Koguvara rentaablus= ärikasum/koguvara

Omakapitali määr= omakapital/bilansimaht

Likviidsus kordaja ehk kiireloomuliste maksete tase= käibevara-varud/lühiajalised kohustised

Maksevõime halvenemine aruandeaastal tuleneb laenukohustise periodiseerimisest lühiajaliseks. Bilansipäevajärgselt on laenukohustise tähtaeg pikendatud 2028 aastani.

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte kinnisvara haldamise alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	87 594	42 659	
Nõuded ja ettemaksed	29 733	26 695	2
Kokku käibevarad	117 327	69 354	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 035 510	2 081 237	4
Kokku põhivarad	2 035 510	2 081 237	
Kokku varad	2 152 837	2 150 591	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 989 750	0	5
Võlad ja ettemaksed	85 815	101 719	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 075 565	101 719	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 014 750	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 014 750	
Kokku kohustised	2 075 565	2 116 469	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 372	13 191	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 150	18 181	
Kokku omakapital	77 272	34 122	
Kokku kohustised ja omakapital	2 152 837	2 150 591	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	233 077	226 006	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-108 172	-119 657	9
Brutokasum (-kahjum)	124 905	106 349	
Turustuskulud	0	-2 356	
Üldhalduskulud	-1 648	-3 709	
Ärikasum (kahjum)	123 257	100 284	
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	-80 111	-82 106	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 150	18 181	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 150	18 181	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tammetalu Keskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks kinnisvara-investeeringute ja põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuga on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objekti tööiga on 40 aastat, tehnoarajatised 5-30 aastat.

Maad ei amortiseerita

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruandes real intressikulud. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajalisteks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse tõenäolisi tegevusest tingitud või juriidilisi kohustisi, mis tulenevad enne aruandepäeva toimunud sündmustest.

Eraldise moodustamine või olemasoleva eraldise suurendamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustisi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustiste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Kulud

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil

kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud Tammetalu Keskus OÜ seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavaid omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid;

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 224	29 224
Ostjatelt laekumata arved	29 224	29 224
Muud nõuded	4	4
Intressinõuded	4	4
Ettemaksed	505	505
Tulevaste perioodide kulud	505	505
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 733	29 733
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 963	25 963
Ostjatelt laekumata arved	25 963	25 963
Muud nõuded	3	3
Intressinõuded	3	3
Ettemaksed	729	729
Tulevaste perioodide kulud	729	729
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 695	26 695

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 303	1 974
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 303	1 974

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	477 904	1 705 874	2 183 778
Akumuleeritud kulum	0	-71 946	-71 946
Jääkmaksumus	477 904	1 633 928	2 111 832
Ostud ja parendused	0	17 832	17 832
Amortisatsioonikulu	0	-48 427	-48 427
31.12.2022			
Soetusmaksumus	477 904	1 723 706	2 201 610
Akumuleeritud kulum	0	-120 373	-120 373
Jääkmaksumus	477 904	1 603 333	2 081 237
Ostud ja parendused	0	4 732	4 732
Amortisatsioonikulu	0	-50 459	-50 459
31.12.2023			
Soetusmaksumus	477 904	1 728 438	2 206 342
Akumuleeritud kulum	0	-170 832	-170 832
Jääkmaksumus	477 904	1 557 606	2 035 510

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	176 304	154 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 125	10 115

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 989 750	1 989 750			4%	Euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	1 989 750	1 989 750					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	0	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0			
Laenukohustised kokku	1 989 750	1 989 750	0	0			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	0	0					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	2 014 750	0	2 014 750	0	4%	Euro	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 014 750	0	2 014 750	0			
Laenukohustised kokku	2 014 750	0	2 014 750	0			

Bilansipäevajärgselt 2024. aastal on laenukohustuse tagastamise tähtaega pikendatud 2028. aastani.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 026	12 026	
Maksuvõlad	2 303	2 303	3
Muud võlad	40 146	40 146	
Intressivõlad	40 146	40 146	
Saadud ettemaksed	31 340	31 340	
Muud saadud ettemaksed	31 340	31 340	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 815	85 815	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 449	27 449	
Maksuvõlad	1 974	1 974	3
Muud võlad	40 956	40 956	
Intressivõlad	40 956	40 956	
Saadud ettemaksed	31 340	31 340	
Muud saadud ettemaksed	31 340	31 340	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 719	101 719	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	59 618	25 098
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 904	6 274
Kokku tingimuslikud kohustised	74 522	31 372

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	233 077	226 006
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	233 077	226 006
Kokku müügitulu	233 077	226 006
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	223 874	213 484
Muu müük	9 203	12 522
Kokku müügitulu	233 077	226 006

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Energia	28 937	44 226
Elektrienergia	19 621	30 567
Soojusenergia	9 316	13 659
Veevarustusteenused	775	860
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 566	2 566
Amortisatsioonikulu	50 459	48 427
Muud kulud	25 435	23 578
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	108 172	119 657

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Carneia OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	912
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	912
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 193 850	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	795 900	0
Kokku laenukohustised	1 989 750	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	24 088	24 574
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 182	18 937
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 058	16 382
Kokku võlad ja ettemaksed	45 328	59 893

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 208 850
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	805 900
Kokku laenukohustised	0	2 014 750

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 252 800	43 950	1 208 850	49 263
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	835 200	29 300	805 900	32 843
Kokku laenukohustised	2 088 000	73 250	2 014 750	82 106

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 208 850	15 000	1 193 850	48 067
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	805 900	10 000	795 900	32 044
Kokku laenukohustised	2 014 750	25 000	1 989 750	80 111

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	816	0	0	760	0
Kokku müüdud	0	816	0	0	760	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 202	4 382	44	5 442	12 602
Kokku ostetud	0	7 202	4 382	44	5 442	12 602

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

OÜ Tammetalu Keskus (registrikood: 14743696) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE-RIINA LAIVERIK	Juhatuse liige	28.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 150
Kokku	74 522
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 522
Kokku	74 522

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	223874	96.05%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	9203	3.95%	Ei