

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ TUVI VARA

registrikood: 10818859

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tuvi tn 12/3-14

postisihthnumber: 10119

telefon: +372 5016694

faks: +372 6314000

e-posti aadress: tuvi.vara@gmail.com

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Tuvi Vara on asutatud novembris 2001.a. ja on kantud Eesti Vabariigi Äriregistrisse 26.11.2001.a. Reaalne majandustegevus algas aastal 2002. Ettevõtte on käibemaksukohustuslane alates 01. detsember 2001.a. Osaühingu Tuvi Vara põhitegevusaladeks on:

1. Juriidilised, majandus-ja finantskonsultatsioonid
2. Kinnisvaratehingud

OÜ Tuvi Vara 2023. aastal jätkas olemasolevate pindade rentimise ning tegeles parendamisega.

100% OÜ Tuvi Vara müügist moodustas müük Eestis.

Tööjõudu aruandeaastal ettevõtte ei ole kasutanud.

OÜ Tuvi Vara juhatuse oli üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2023. aastal tasusid ei makstud.

2024. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalseid konsultatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 536	113 204	
Nõuded ja ettemaksed	14 471	15 331	2
Kokku käibevarad	27 007	128 535	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 350	1 350	3
Finantsinvesteeringud	284 690	284 690	
Nõuded ja ettemaksed	47 900	47 900	2
Kinnisvarainvesteeringud	414 566	420 768	4
Materiaalsed põhivarad	112 770	121 781	5
Kokku põhivarad	861 276	876 489	
Kokku varad	888 283	1 005 024	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	128 884	19 707	6
Võlad ja ettemaksed	16 190	9 351	7
Kokku lühiajalised kohustised	145 074	29 058	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	135 000	263 884	6
Kokku pikaajalised kohustised	135 000	263 884	
Kokku kohustised	280 074	292 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	622 012	723 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 615	-14 241	
Kokku omakapital	608 209	712 082	
Kokku kohustised ja omakapital	888 283	1 005 024	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	28 308	29 157	9
Muud äritulud	0	3	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 866	-12 759	
Tööjõukulud	0	-3 107	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 212	-13 953	
Muud ärikulud	-6	-13	
Ärikasum (kahjum)	-776	-672	
Intressitulud	2 476	2 955	
Intressikulud	-15 738	-10 245	
Muud finantstulud ja -kulud	10 000	22 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 038	14 538	
Tulumaks	-12 577	-28 779	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 615	-14 241	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ja kasutades väikeettevõttele loodud formaati. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finants-aruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ja mida täpsustavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Tuvi Vara kasutab kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on kinnisvara objektidele 1,3%; 2%; 3,3%. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 850 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 850 euro, vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 850

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit vaid ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014.a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 01. jaanuarist 2015.a maksumäär on 20/80.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 227	1 227	
Ostjatelt laekumata arved	1 227	1 227	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	202	202	
Laenunõuded	54 900	7 000	47 900
Muud nõuded	5 968	5 968	
Intressinõuded	5 968	5 968	
Ettemaksed	74	74	
Tulevaste perioodide kulud	74	74	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 371	14 471	47 900

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 321	4 321	
Ostjatelt laekumata arved	4 321	4 321	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	444	444	
Laenunõuded	54 900	7 000	47 900
Muud nõuded	3 497	3 497	
Intressinõuded	3 497	3 497	
Ettemaksed	69	69	
Tulevaste perioodide kulud	69	69	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 231	15 331	47 900

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10674544	Vispell KV OÜ	Eesti	investeerimine ja kinnisvaraalaaste teenuste osutamine	1 350	1 350

2023. aasta lõpul toimus sidusettevõtja Vispell KV OÜ jagunemine eraldumise teel, mille käigus asutas jagunev ühing kolm uut osaühingut. Osade vahetuse tulemusel sai Tuvi Vara OÜ Vispell Invest OÜ 100%-lise osaluse. Vastavalt ühinemislepingule toimub 2024. aastal

Tuvi Vara OÜ ja Vispel Invest OÜ ühinemine.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum		-44 154	-44 154
Jääkmaksumus	2 556	424 414	426 970
Amortisatsioonikulu		-6 202	-6 202
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum		-50 356	-50 356
Jääkmaksumus	2 556	418 212	420 768
Amortisatsioonikulu		-6 202	-6 202
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum	0	-56 558	-56 558
Jääkmaksumus	2 556	412 010	414 566

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 151	26 319
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 061	7 422

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	57 020	57 020
Akumuleeritud kulum	0	-4 078	-4 078
Jääkmaksumus	0	52 942	52 942
Ostud ja parendused	30 508	46 082	76 590
Amortisatsioonikulu	-5 085	-2 666	-7 751
31.12.2022			
Soetusmaksumus	30 508	103 102	133 610
Akumuleeritud kulum	-5 085	-6 744	-11 829
Jääkmaksumus	25 423	96 358	121 781
Amortisatsioonikulu	-6 102	-2 909	-9 011
31.12.2023			
Soetusmaksumus	30 508	103 102	133 610
Akumuleeritud kulum	-11 187	-9 653	-20 840
Jääkmaksumus	19 321	93 449	112 770

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	20 609	20 609			6 kuu euribor+2,67	28.02.2024
Swedbank 2	108 275	108 275			6 kuu euribor+3,8	28.11.2024
Laen ettevõtjalt	135 000		135 000		4,5%	
Pikaajalised laenud kokku	263 884	128 884	135 000			
Laenukohustised kokku	263 884	128 884	135 000			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank	24 326	3 717	20 609		6 kuu euribor+2,67	28.02.2024
Swedbank 2	124 265	15 990	108 275		6 kuu euribor+3,8	28.11.2024
Laen ettevõtjalt	135 000		135 000		3%	
Pikaajalised laenud kokku	283 591	19 707	263 884			
Laenukohustised kokku	283 591	19 707	263 884			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	327 579	332 144
Kokku	327 579	332 144

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 345	2 345
Muud võlad	13 845	13 845
Intressivõlad	13 845	13 845
Kokku võlad ja ettemaksed	16 190	16 190
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	795	795
Maksuvõlad	286	286
Muud võlad	7 770	7 770
Intressivõlad	7 770	7 770
Saadud ettemaksed	500	500
Muud saadud ettemaksed	500	500
Kokku võlad ja ettemaksed	9 351	9 351

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 308	29 157
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 308	29 157
Kokku müügitulu	28 308	29 157
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	28 308	27 957
Konsultatsiooni- ja projektijuhtimiseteenus	0	1 200
Kokku müügitulu	28 308	29 157

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	2 336
Sotsiaalmaksud	0	771
Kokku tööjõukulud	0	3 107
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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	9 206	8 891
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 669	4 308
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 875	13 199
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37	37
Kokku võlad ja ettemaksed	37	37

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 900	47 900
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 900	47 900
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 000	135 000
Kokku laenukohustised	135 000	135 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 809	7 734
Kokku võlad ja ettemaksed	13 809	7 734

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 000	7 000	315
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 900	47 900	2 156
Kokku antud laenud	54 900	54 900	2 471

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 000	135 000	6 075
Kokku laenukohustised	135 000	135 000	6 075

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 936	3 936
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 565	2 565
Kokku müüdid	6 501	6 501

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	2 336

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	23.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	622 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 615
Kokku	605 397
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	622 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 615
Kokku	605 397
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28308	100.00%	Jah