

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ TUVI VARA

registrikood: 10818859

tänava/talu nimi, Tuvi tn 12/3-14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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 2022. 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 maksti 2022. aastal tasusid kogusummas 2336 eurot.

2023. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalseid konsultatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	113 204	389 746	
Nõuded ja ettemaksed	15 331	3 674	2
Kokku käibevarad	128 535	393 420	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 350	1 350	
Finantsinvesteeringud	284 690	284 690	
Nõuded ja ettemaksed	47 900	47 900	2
Kinnisvarainvesteeringud	420 768	426 970	5
Materiaalsed põhivarad	121 781	52 942	6
Kokku põhivarad	876 489	813 852	
Kokku varad	1 005 024	1 207 272	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	19 707	18 999	7
Võlad ja ettemaksed	9 351	5 860	8
Kokku lühiajalised kohustised	29 058	24 859	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	263 884	283 590	7
Kokku pikaajalised kohustised	263 884	283 590	
Kokku kohustised	292 942	308 449	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	723 511	776 583	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 241	119 428	
Kokku omakapital	712 082	898 823	
Kokku kohustised ja omakapital	1 005 024	1 207 272	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	29 157	13 015	10
Muud äritulud	3	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 759	-8 300	
Tööjõukulud	-3 107	-8 677	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 953	-7 808	
Muud ärikulud	-13	-2	
Ärikasum (kahjum)	-672	-11 772	
Intressitulud	2 955	280	
Intressikulud	-10 245	-7 214	
Muud finantstulud ja -kulud	22 500	157 320	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 538	138 614	
Tulumaks	-28 779	-19 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 241	119 428	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2022. 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 iga 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, määrates 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 äriolukorrale. 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)

	31.12.2022	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

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 033	3 033	
Ostjatelt laekumata arved	3 033	3 033	
Laenunõuded	47 900		47 900
Muud nõuded	563	563	
Intressinõuded	563	563	
Ettemaksed	78	78	
Tulevaste perioodide kulud	78	78	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 574	3 674	47 900

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	444	286	46
Üksikisiku tulumaks		0	117
Sotsiaalmaks		0	192
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	444	286	355

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10674544		Eesti	investeerimine ja kinnisvaraalaste teenuste osutamine	25	25

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum		-37 952	-37 952
Jääkmaksumus	2 556	430 616	433 172
Amortisatsioonikulu		-6 202	-6 202
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 319	12 608
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 422	6 219

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	13 658	13 658
Akumuleeritud kulum	0	-2 472	-2 472
Jääkmaksumus	0	11 186	11 186
Ostud ja parendused		43 362	43 362
Amortisatsioonikulu		-1 606	-1 606
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	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				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen ettevõtjalt	135 000		135 000		3%		
Swedbank	27 938	3 613	24 325		6 kuu euribor+2,67	eur	28.02.2024
Swedbank 2	139 651	15 386	124 265		6 kuu euribor+3,8	eur	28.11.2024
Pikaajalised laenud kokku	302 589	18 999	283 590				
Laenukohustised kokku	302 589	18 999	283 590				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	332 144	336 708
Kokku	332 144	336 708

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	785	785
Maksuvõlad	355	355
Muud võlad	3 720	3 720
Intressivõlad	3 720	3 720
Saadud ettemaksed	1 000	1 000
Tulevaste perioodide tulud	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	5 860	5 860

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 157	13 015
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 157	13 015
Kokku müügitulu	29 157	13 015
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	27 957	12 655
Konsultatsiooni- ja projektijuhtimiseteenus	1 200	360
Kokku müügitulu	29 157	13 015

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 336	6 524
Sotsiaalmaksud	771	2 153
Kokku tööjõukulud	3 107	8 677
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	394	787
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 705	50 515
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 099	51 302
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	31.12.2022	31.12.2021
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	7 734	3 683
Kokku võlad ja ettemaksed	7 734	3 683

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	2 336	6 524

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	05.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	723 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 241
Kokku	709 270
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	709 270
Kokku	709 270

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	723 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 241
Kokku	709 270
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	709 270
Kokku	709 270

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27957	95.88%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	1200	4.12%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Vende	36601180296	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6314000
Mobiiltelefon	+372 5016694
E-posti aadress	jaak.vende@gmail.com