

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ TUVI VARA

registrikood: 10818859

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 2021. 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 liikmetel oli üheliikmeline. Juhatuse liikmetele maksti 2021. aastal tasusid kogusummas 6524 eurot.

2022. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalseid konsultatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	389 746	272 225	
Nõuded ja ettemaksed	3 674	1 192	2
Kokku käibevarad	393 420	273 417	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 350	1 350	
Finantsinvesteeringud	284 690	447 370	
Nõuded ja ettemaksed	47 900	47 900	2
Kinnisvarainvesteeringud	426 970	433 172	5
Materiaalsed põhivarad	52 942	11 186	6
Kokku põhivarad	813 852	940 978	
Kokku varad	1 207 272	1 214 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 999	18 317	7
Võlad ja ettemaksed	5 860	4 094	8
Kokku lühiajalised kohustised	24 859	22 411	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	283 590	302 589	7
Kokku pikaajalised kohustised	283 590	302 589	
Kokku kohustised	308 449	325 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	776 583	895 941	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 428	-9 358	
Kokku omakapital	898 823	889 395	
Kokku kohustised ja omakapital	1 207 272	1 214 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	13 015	21 649	10
Mitmesugused tegevuskulud	-8 300	-10 711	
Tööjõukulud	-8 677	-7 794	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 808	-6 699	
Muud ärikulud	-2	-7	
Ärikasum (kahjum)	-11 772	-3 562	
Intressitulud	280	236	
Intressikulud	-7 214	-7 892	
Muud finantstulud ja -kulud	157 320	10 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	138 614	-1 218	
Tulumaks	-19 186	-8 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 428	-9 358	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2021. 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 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 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, määraes 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 640

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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	770	770	
Ostjatelt laekumata arved	770	770	
Laenunõuded	47 900		47 900
Muud nõuded	324	324	
Intressinõuded	324	324	
Ettemaksed	98	98	
Tulevaste perioodide kulud	98	98	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 092	1 192	47 900

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	46	52
Üksikisiku tulumaks	117	106
Sotsiaalmaks	192	178
Kohustuslik kogumispension	0	11
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	355	347

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10674544	Vispell KV OÜ	Eesti	investeerimine ja kinnisvaraalauste teenuste osutamine	25	25

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum		-31 749	-31 749
Jääkmaksumus	2 556	436 819	439 375
Amortisatsioonikulu		-6 203	-6 203
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 608	12 754
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 219	5 226

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	10 950	10 950
Akumuleeritud kulum	-1 975	-1 975
Jääkmaksumus	8 975	8 975
Ostud ja parendused	2 708	2 708
Amortisatsioonikulu	-497	-497
31.12.2020		
Soetusmaksumus	13 658	13 658
Akumuleeritud kulum	-2 472	-2 472
Jääkmaksumus	11 186	11 186
Ostud ja parendused	43 362	43 362
Amortisatsioonikulu	-1 606	-1 606
31.12.2021		
Soetusmaksumus	57 020	57 020
Akumuleeritud kulum	-4 078	-4 078
Jääkmaksumus	52 942	52 942

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	31 450	3 512	27 938		6 kuu euribor+2,67	eur	28.02.2024
Swedbank 2	154 456	14 805	139 651		6 kuu euribor+3,8	eur	28.11.2024
Laen eraettevõtelt	135 000		135 000				
Pikaajalised laenud kokku	320 906	18 317	302 589				
Laenukohustised kokku	320 906	18 317	302 589				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised		341 272
Kokku		341 272

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	410	410
Maksuvõlad	347	347
Muud võlad	3 337	3 337
Intressivõlad	3 045	3 045
Muud viitvõlad	292	292
Kokku võlad ja ettemaksed	4 094	4 094

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 015	21 649
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 015	21 649
Kokku müügitulu	13 015	21 649
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	12 655	12 754
Konsultatsiooni- ja projektijuhtimiseteenus	360	8 895
Kokku müügitulu	13 015	21 649

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	6 524	5 860
Sotsiaalmaksud	2 153	1 934
Kokku tööjõukulud	8 677	7 794
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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	787	394
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 515	48 480
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 302	48 874
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	31.12.2021	31.12.2020
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	3 683	3 008
Kokku võlad ja ettemaksed	3 683	3 008

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	6 524	5 860

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.08.2022

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	29.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	776 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 428
Kokku	896 011
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	796 011
Kokku	896 011

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	776 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 428
Kokku	896 011
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	796 011
Kokku	896 011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12655	97.23%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	360	2.77%	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