

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ TUVI VARA

registrikood: 10818859

tänava/talu nimi, Tuvi tn 12/3-14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
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 2019. 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 2019. aastal tasusid kogusummas 4500 eurot.

2020. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalseid konsultatsioone.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	389 953	108 307	
Nõuded ja ettemaksed	3 426	17 596	2
Kokku käibevarad	393 379	125 903	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 350	1 975	4
Finantsinvesteeringud	447 370	0	
Kinnisvarainvesteeringud	439 375	307 759	5
Materiaalsed põhivarad	8 975	16 963	6
Kokku põhivarad	897 070	326 697	
Kokku varad	1 290 449	452 600	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 641	38 167	7
Võlad ja ettemaksed	3 149	3 147	8
Kokku lühiajalised kohustised	20 790	41 314	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	320 906	135 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	320 906	135 000	
Kokku kohustised	341 696	176 314	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 474	276 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 467	-2 717	
Kokku omakapital	948 753	276 286	
Kokku kohustised ja omakapital	1 290 449	452 600	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	32 740	14 890	10
Mitmesugused tegevuskulud	-57 899	-7 905	
Tööjõukulud	-5 985	-1 250	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 392	-7 221	
Muud ärikulud	-26 203	0	
Ärikasum (kahjum)	-64 739	-1 486	
Intressitulud	691	503	
Intressikulud	-2 101	-1 734	
Muud finantstulud ja -kulud	931 116	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	864 967	-2 717	
Tulumaks	-37 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 467	-2 717	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2019. 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 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 aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	394	394
Ostjatelt laekumata arved	394	394
Muud nõuded	3 023	3 023
Laenunõuded	2 900	2 900
Intressinõuded	123	123
Ettemaksed	9	9
Tulevaste perioodide kulud	9	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 426	3 426
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	109	109
Ostjatelt laekumata arved	109	109
Muud nõuded	17 409	17 409
Laenunõuded	15 200	15 200
Intressinõuded	2 209	2 209
Ettemaksed	78	78
Tulevaste perioodide kulud	78	78
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 596	17 596

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	56	140
Üksikisiku tulumaks	98	0
Sotsiaalmaks	165	0
Kohustuslik kogumispension	10	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	329	140

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12713751	Forintus Capital OÜ	Eesti	investeerimine võlakirjadesse	25	0
10674544	Vispell KV OÜ	Eesti	investeerimine ja kinnisvaraalaste teenuste osutamine	25	25

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vispeli KV OÜ	25	25.03.2015	1 350

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Forintus Capital OÜ	25	927 337	926 712

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum		-46 143	-46 143
Jääkmaksumus	2 556	311 777	314 333
Amortisatsioonikulu		-6 574	-6 574
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum		-52 717	-52 717
Jääkmaksumus	2 556	305 203	307 759
Ostud ja parendused		286 222	286 222
Müügid		-147 722	-147 722
Amortisatsioonikulu		-6 884	-6 884
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 556	468 568	471 124
Akumuleeritud kulum		-31 749	-31 749
Jääkmaksumus	2 556	436 819	439 375

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 703	14 893
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 413	4 877
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	129 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	10 157	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-1 661	-1 835	-3 496
Jääkmaksumus	8 496	9 115	17 611
Amortisatsioonikulu	-508	-140	-648
31.12.2018			
Soetusmaksumus	10 157	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-2 169	-1 975	-4 144
Jääkmaksumus	7 988	8 975	16 963
Amortisatsioonikulu	-508	0	-508
Müügid (jääkmaksumuses)	-7 480		-7 480
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	10 950	10 950
Akumuleeritud kulum	0	-1 975	-1 975
Jääkmaksumus	0	8 975	8 975

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Ehitised	7 480	0
Kokku	7 480	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	34 860	3 411	31 449		6 kuu euribor+2,67	eur	28.02.2024
Swedbank 2	168 687	14 230	154 457		6 kuu euribor+3,8	eur	28.11.2024
Laen eraettevõttelt	135 000		135 000				
Pikaajalised laenud kokku	338 547	17 641	320 906				
Laenukohustised kokku	338 547	17 641	320 906				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	38 167	38 167			6 kuu euribor+2,67	eur	28.02.2019
Lühiajalised laenud kokku	38 167	38 167					
Pikaajalised laenud							
Laen eraettevõttelt	135 000		135 000				
Pikaajalised laenud kokku	135 000		135 000				
Laenukohustised kokku	173 167	38 167	135 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	345 836	60 768
Kokku	345 836	60 768

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	451	451
Maksuvõlad	329	329
Muud võlad	2 369	2 369
Intressivõlad	2 369	2 369
Kokku võlad ja ettemaksed	3 149	3 149
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	690	690
Maksuvõlad	140	140
Muud võlad	1 694	1 694
Intressivõlad	1 694	1 694
Saadud ettemaksed	623	623
Tulevaste perioodide tulud	623	623
Kokku võlad ja ettemaksed	3 147	3 147

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 740	14 890
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 740	14 890
Kokku müügitulu	32 740	14 890
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	12 640	14 890
Konsultatsiooni- ja projektijuhtimiseteenus	20 100	0
Kokku müügitulu	32 740	14 890

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	4 500	940
Sotsiaalmaksud	1 485	310
Kokku tööjõukulud	5 985	1 250
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	14 400	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	394	137 332	0	136 693
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 024	37	2 993	37

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	4 500	940

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2020

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	31.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 467
Kokku	945 941
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	845 941
Kokku	945 941

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	827 467
Kokku	945 941
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	845 941
Kokku	945 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32740	100.00%	Jah

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	tuvi.vara@gmail.com