

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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: jaak.vende@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
Vandeaudiitori aruanne	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 2018. 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 2018. aastal tasusid kogusummas 940 eurot.

2019. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalaseid konsultatsioone. Plaanis on investeerida üürile andmise eesmärgil ka uutesse büroo- ja elukondlikesse pindadesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 307	34 165	
Nõuded ja ettemaksed	17 596	18 435	2
Kokku käibevarad	125 903	52 600	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 975	1 975	
Kinnisvarainvesteeringud	307 759	314 333	5
Materiaalsed põhivarad	16 963	17 611	6
Kokku põhivarad	326 697	333 919	
Kokku varad	452 600	386 519	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 167	38 093	7
Võlad ja ettemaksed	3 147	31 256	8
Kokku lühiajalised kohustised	41 314	69 349	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	135 000	38 167	7
Kokku pikaajalised kohustised	135 000	38 167	
Kokku kohustised	176 314	107 516	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 191	235 124	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 717	41 067	
Kokku omakapital	276 286	279 003	
Kokku kohustised ja omakapital	452 600	386 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	14 890	14 896	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-6 293	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 905	-918	
Tööjõukulud	-1 250	0	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 221	-7 305	
Muud ärikulud	0	-25	
Ärikasum (kahjum)	-1 486	355	
Intressitulud	503	502	
Intressikulud	-1 734	-1 290	
Muud finantstulud ja -kulud	0	41 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 717	41 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 717	41 067	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2017. 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, 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 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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 753	1 753
Muud nõuded	16 607	16 607
Laenunõuded	14 900	14 900
Intressinõuded	1 707	1 707
Ettemaksed	75	75
Tulevaste perioodide kulud	75	75
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 435	18 435

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	140	124
Intress		1
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 500
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	140	2 625

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12713751	Forintus Capital OÜ	Eesti	investeerimine võlakirjadesse	25	25
10674544	Vispeli KV OÜ	Eesti	investeerimine ja kinnisvaraalaaste teenuste osutamine	25	25

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Forintus Capital OÜ	25	28.08.2014	625
Vispeli KV OÜ	25	25.03.2015	1 350

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum	0	-39 570	-39 570
Jääkmaksumus	2 556	318 350	320 906
Amortisatsioonikulu	0	-6 573	-6 573
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 893	14 896
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 877	6 293

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2016			
Soetusmaksumus	10 157	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-1 153	-1 611	-2 764
Jääkmaksumus	9 004	9 339	18 343
Amortisatsioonikulu	-508	-224	-732
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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 eraettevõtetelt	135 000		135 000				
Pikaajalised laenud kokku	135 000		135 000				
Laenukohustised kokku	173 167	38 167	135 000				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt ja isikutelt	35 000	35 000					
Lühiajalised laenud kokku	35 000	35 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	41 260	3 093	38 167		6 kuu euribor+2,67	EUR	28.02.2019
Pikaajalised laenud kokku	41 260	3 093	38 167				
Laenukohustised kokku	76 260	38 093	38 167				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	60 768	61 612
Kokku	60 768	61 612

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	488	488
Maksuvõlad	2 625	2 625
Muud võlad	27 519	27 519
Intressivõlad	1 019	1 019
Dividendivõlad	26 500	26 500
Saadud ettemaksed	624	624
Kokku võlad ja ettemaksed	31 256	31 256

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 890	14 896
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 890	14 896
Kokku müügitulu	14 890	14 896
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	14 890	14 896
Kokku müügitulu	14 890	14 896

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	940	0
Sotsiaalmaksud	310	0
Kokku tööjõukulud	1 250	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 440		13 613	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		136 693	1 181	35 982
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 993	37	3 507	37

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 723	3 936
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 156	5 130

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	940	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	30.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 717
Kokku	273 474
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	93 474
Kokku	273 474

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 717
Kokku	273 474
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Kokku	180 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14890	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	jaak.vende@gmail.com