

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ TUVI VARA

registrikood: 10818859

tänava/talu nimi, Tuvi tn 12/3-14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Intressitulud	13
Lisa 14 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 2017. aastal jätkas olemasolevate pindade rentimise ning tegeles parendamisega.

Aruandeaastal müügitulu koosnes olemasolevate pindade väljaüürimisest ja moodustas 14 896 eurot.

100% OÜ Tuvi Vara müügist moodustas müük Eestis.

Tööjõudu aruandeaastal ettevõtte ei ole kasutanud.

OÜ Tuvi Vara juhatus oli üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2017. aastal tasusid ei ole makstud.

2018. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalseid konsultatsioone. Plaanis on investeerida üürile andmise eesmärgil ka uutesse büroo- ja elukondlikesse pindadesse.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,76	0,53

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 165	28 845	
Nõuded ja ettemaksed	18 435	7 211	2,14
Kokku käibevarad	52 600	36 056	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 975	1 975	4
Nõuded ja ettemaksed	0	12 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	314 333	320 906	5
Materiaalsed põhivarad	17 611	18 343	6
Kokku põhivarad	333 919	353 224	
Kokku varad	386 519	389 280	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 093	37 995	7,14
Võlad ja ettemaksed	31 256	30 589	3,8,14
Kokku lühiajalised kohustised	69 349	68 584	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 167	41 260	7
Kokku pikaajalised kohustised	38 167	41 260	
Kokku kohustised	107 516	109 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 124	258 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 067	18 068	
Kokku omakapital	279 003	279 436	
Kokku kohustised ja omakapital	386 519	389 280	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	14 896	12 135	10,14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 293	-5 792	
Mitmesugused tegevuskulud	-918	-840	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 305	-7 305	
Muud ärikulud	-25	-210	
Ärikasum (kahjum)	355	-2 012	
Intressitulud	502	510	13
Intressikulud	-1 290	-1 430	12
Muud finantstulud ja -kulud	41 500	21 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 067	18 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 067	18 068	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. 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, 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 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 äriolukordadele. 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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 753	1 753		
Muud nõuded	16 607	16 607		
Laenunõuded	14 900	14 900		14
Intressinõuded	1 707	1 707		14
Ettemaksed	75	75		
Tulevaste perioodide kulud	75	75		
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 435	18 435		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 025	3 025		
Ostjatelt laekumata arved	3 025	3 025		
Muud nõuded	16 106	4 106	12 000	
Laenunõuded	14 900	2 900	12 000	14
Intressinõuded	1 206	1 206		14
Ettemaksed	80	80		
Tulevaste perioodide kulud	80	80		
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 211	7 211	12 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	124	125
Intress	1	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 500	2 500
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 625	2 625

Real " Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad " on näidatud potentsiaalne tulumaks dividendidelt summas 2500 eurot.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12713751	Forintus Capital OÜ	Eesti	Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse, jm finantsvahenditesse	25	25
10674544	Vispell KV osaühing	Eesti	Investeeringimisalaste ja kinnisvara alaste teenuste osutamine ja konsultatsioon	25	25

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Forintus Capital OÜ	25	29.08.2014	625
Vispell KV osaühing	25	25.03.2015	1 350

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum	0	-32 996	-32 996
Jääkmaksumus	2 556	324 924	327 480
Amortisatsioonikulu	0	-6 574	-6 574
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

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 896	12 135
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 293	5 792

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015			
Soetusmaksumus	10 157	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-645	-1 388	-2 033
Jääkmaksumus	9 512	9 562	19 074
Amortisatsioonikulu	-508	-223	-731
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt ja isikutel	35 000	35 000						14
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					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt ja isikutel	35 000	35 000						14
Lühiajalised laenud kokku	35 000	35 000						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	44 255	2 995	41 260		6 kuu euribor+2,67	EUR	28.02.2019	
Pikaajalised laenud kokku	44 255	2 995	41 260					
Laenukohustised kokku	79 255	37 995	41 260					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	61 612	62 455
Kokku	61 612	62 455

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	488	488	
Maksuvõlad	2 625	2 625	3
Muud võlad	27 519	27 519	
Intressivõlad	1 019	1 019	14
Dividendivõlad	26 500	26 500	
Saadud ettemaksed	624	624	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 256	31 256	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	500	500	
Maksuvõlad	2 625	2 625	3
Muud võlad	26 841	26 841	
Intressivõlad	841	841	14
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Saadud ettemaksed	623	623	
Muud saadud ettemaksed	623	623	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 589	30 589	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustab 276 191 (2016: 276 624 eurot) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 55 238 (2016: 55 325 eurot) eurot. Seega, saab dividendidena välja maksta 220 953 (2016: 221 299 eurot) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 896	12 135
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 896	12 135
Kokku müügitulu	14 896	12 135
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	14 896	12 135
Kokku müügitulu	14 896	12 135

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Tuvi Vara 2017. majandusaastal ei olnud töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-1 290	-1 430
Kokku intressikulud	-1 290	-1 430

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	502	510
Kokku intressitulud	502	510

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõttjad	13 613		13 127	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 181	35 982	394	35 804
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 507	37	5 544	37

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 936	3 936
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 130	5 130

OÜ Tuvi Vara ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	30.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 067
Kokku	276 191
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 191
Kokku	276 191

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 067
Kokku	276 191

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14896	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