

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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: jaak.vende@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 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

Varasematel aastatel on ettevõtte omandanud kaks büroopinda ning kaks eluruumi. 2014. aastal müüs ettevõtte ühe eluruumi ning ostis väljaüürimise eesmärgil ühe eluruumi Tallinnas .

OÜ Tuvi Vara 2016. aastal jätkas olemasolevate pindade rentimise ning tegeles parendamisega. Aruandeaasta müügitulu oli 12 135 eurot ja aruandeaasta kasum 18 068 eurot.

Ettevõtte juhatuse oli üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2016. aastal tasusid ei ole makstud.

2017. aastal on plaanis jätkata olemasolevate pindade väljaüürimist ning kinnisvaraalaseid konsultatsioone. Plaanis on investeerida üürile andmise eesmärgil ka uutesse büroo- ja elukondlikesse pindadesse.

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,53	0,37

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 845	9 896	2
Nõuded ja ettemaksed	7 211	9 155	3
Kokku käibevarad	36 056	19 051	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 975	625	
Nõuded ja ettemaksed	12 000	12 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	320 906	327 480	6
Materiaalsed põhivarad	18 343	19 074	7
Kokku põhivarad	353 224	359 179	
Kokku varad	389 280	378 230	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 995	37 895	8
Võlad ja ettemaksed	30 589	13 712	9
Kokku lühiajalised kohustised	68 584	51 607	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 260	44 255	8
Kokku pikaajalised kohustised	41 260	44 255	
Kokku kohustised	109 844	95 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 556	275 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 068	4 061	
Kokku omakapital	279 436	282 368	
Kokku kohustised ja omakapital	389 280	378 230	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	12 135	14 660	11
Muud äritulud	0	8 720	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 792	-7 078	
Mitmesugused tegevuskulud	-840	-3 046	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 305	-8 054	
Muud ärikulud	-210	-42	
Ärikasum (kahjum)	-2 012	5 160	
Intressitulud	510	515	14
Intressikulud	-1 430	-1 614	13
Muud finantstulud ja -kulud	21 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 068	4 061	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 068	4 061	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tuvi Vara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Tuvi Vara kasutab kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Tuvi Vara esitab 2016.aasta raamatupidamise aastaaruande väikeettevõtjana.

Seoses sellega 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lühendatud raamatupidamisaruandena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat 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

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara rendiperiood, kuna see on lühem, kui vara kasulik tööiga. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

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 10.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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 Raha
(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha kassas ja arvelduskontodel EUR	28 845	9 896
Kokku raha	28 845	9 896

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Intressinõuded	1 206	1 206	
Ettemaksed	80	80	
Tulevaste perioodide kulud	80	80	
Muud nõuded			
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 211	7 211	12 000

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 104	4 104	
Ostjatelt laekumata arved	4 104	4 104	
Muud nõuded	15 596	3 596	12 000
Laenunõuded	14 900	2 900	12 000
Intressinõuded	696	696	
Ettemaksed	105	105	
Tulevaste perioodide kulud	105	105	
Muud nõuded	1 350	1 350	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 155	9 155	12 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	125	105
Intress	0	25
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 500	2 500
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 625	2 630

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

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12713751	Forintus Capital OÜ	Eesti	Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse, jm finants vahenditesse	25	25
10674544	Vispell KV OÜ	Eesti	Investeerimisalaste ja kinnisvaraalaste 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 OÜ	25	25.03.2015	1 350

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 556	357 920	360 476
Akumuleeritud kulum	0	-26 397	-26 397
Jääkmaksumus	2 556	331 523	334 079
Amortisatsioonikulu	0	-6 599	-6 599
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 135	9 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 792	5 356

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2014					
Soetusmaksumus	10 157	2 860	2 860	10 950	23 967
Akumuleeritud kulum	-129	-869	-869	-1 160	-2 158
Jääkmaksumus	10 028	1 991	1 991	9 790	21 809
Amortisatsioonikulu	-516	-711	-711	-228	-1 455
Müügid	0	-1 280	-1 280	0	-1 280
31.12.2015					
Soetusmaksumus	10 157	0	0	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-645	0	0	-1 388	-2 033
Jääkmaksumus	9 512	0	0	9 562	19 074
Amortisatsioonikulu	-508	0	0	-223	-731
31.12.2016					
Soetusmaksumus	10 157	0	0	10 950	21 107
Akumuleeritud kulum	-1 153	0	0	-1 611	-2 764
Jääkmaksumus	9 004	0	0	9 339	18 343

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	0	12 000
Transpordivahendid	0	12 000
Kokku	0	12 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt ja isikutel	35 000	35 000					
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				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt ja isikutel	35 000	35 000					
Lühiajalised laenud kokku	35 000	35 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank	47 150	2 895	44 255		6 kuu euribor+2,67	EUR	28.02.2019
Pikaajalised võlakirjad kokku	47 150	2 895	44 255				
Laenukohustised kokku	82 150	37 895	44 255				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	62 455	63 299
Kokku	62 455	63 299

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	500	500	
Maksuvõlad	2 625	2 625	4
Muud võlad	26 841	26 841	
Intressivõlad	841	841	
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Saadud ettemaksed	623	623	
Muud saadud ettemaksed	623	623	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 589	30 589	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	296	296	
Maksuvõlad	2 630	2 630	4
Muud võlad	10 786	10 786	
Intressivõlad	660	660	
Dividendivõlad	10 000	10 000	
Muud viitvõlad	126	126	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 712	13 712	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 moodustab 276 624 (2015: 279 556 eurot) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 55 325 (2015: 55 911 eurot) eurot. Seega, saab dividendidena välja maksta 221 299 (2015: 223 645 eurot) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.a.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 135	14 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 135	14 660
Kokku müügitulu	12 135	14 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rendipindade rendile andmine	12 135	10 297
Muud renditulud	0	4 363
Kokku müügitulu	12 135	14 660

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Tuvi Vara 2016. majandusaastal ei olnud töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-1 430	-1 614
Kokku intressikulud	-1 430	-1 614

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	510	515
Kokku intressitulud	510	515

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	394	35 804	0	35 623
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 127	0	12 632	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 544	37	7 068	37
Ettevõtja				

2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond	0	13 950
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Ettevõtja	9 600	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 723	0	17 683
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 156	0	6 156

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

OÜ TUVI VARA (registrikood: 10818859) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK VENDE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 068
Kokku	276 624

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	258 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 068
Kokku	276 624

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12135	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