

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10845632

tänava/talu nimi, Liivaoja tn 1b-30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10155

telefon: +372 5012175

e-posti aadress: aleksandr.maljugin@lth-baas.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ning arendus. Ettevõtte omab krunti Tallinnas, aadressiga Tuukri tn 5, millelt teeniti 2021.aastal renditulu 227 340 tuhat eurot (2020.aastal 180 tuhat eurot). Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ juhatuse on üheliikmeline. Tegevja kõrgemale juhtkonnale 2021.aastal töötasid ei arvestatud ja palgatuluga võrdsustatud väljamakseid ei tehtud . Covid-19 mõju Juhtkonna hinnangul ei avalda COVID-19 mõju 2021.aasta aruandele, seega tegemist on aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega. Ettevõtte juhtkond on hoolega analüüsinud COVID-19 mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele 2022.aasta valguses. Kuna ettevõtte renditulu tuleb seotud osapoolelt, siis olenemata kriisiolukorrast on teenus vajalik. Juhtkond on võtnud meetmed, et ka grupi tasandil COVID-19 negatiivse mõju minimeerida ning kinnitab, et ettevõtte on võimeline oma tegevust jätkama järgneva 12 kuu jooksul alates aruande kinnitamise hetkest.

Alates 2020.a Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	903 202	750 051	
Nõuded ja ettemaksed	11 550	1 537	
Kokku käibevarad	914 752	751 588	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 162 054	1 162 054	
Kokku põhivarad	1 162 054	1 162 054	
Kokku varad	2 076 806	1 913 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 942	3 254	3
Kokku lühiajalised kohustised	10 942	3 254	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 519	1 519	3
Kokku pikaajalised kohustised	1 519	1 519	
Kokku kohustised	12 461	4 773	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 906 057	1 753 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 476	152 502	
Kokku omakapital	2 064 345	1 908 869	
Kokku kohustised ja omakapital	2 076 806	1 913 642	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	227 340	184 251	5
Mitmesugused tegevuskulud	-48 462	-8 330	6
Muud ärikulud	-23 486	-23 487	
Ärikasum (kahjum)	155 392	152 434	
Muud finantstulud ja -kulud	84	68	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	155 476	152 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 476	152 502	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeva Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteering algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Hilisemal kajastamisel arvatakse soetusmaksumusest maha akumulieeritud kulum ning võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti esialgset väärtust kajastatakse perioodikuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu rendist kajastatakse lineaarselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Kontserni seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- sidusettevõtted
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 994		2 949
Ettemaksukonto jääk	3 638		862	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 638	2 994	862	2 949

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 948	7 948		
Maksuvõlad	2 994	2 994		2
Muud võlad	1 519		1 519	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 461	10 942	1 519	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	305	305		
Maksuvõlad	2 949	2 949		
Muud võlad	1 519		1 519	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 773	3 254	1 519	

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	227 340	184 251
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 340	184 251
Kokku müügitulu	227 340	184 251
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara rent	225 114	180 000
muud juriidilised teenused	2 226	4 251
Kokku müügitulu	227 340	184 251

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	16 895	0
Elektrienergia	16 895	0
pangateenused	7	25
juriidilised teenused	3 342	4 505
auditiorteenused	0	3 800
elektripaigalduse ja soojussõlme hooldus	28 218	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	48 462	8 330

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2022

Tuukri Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10845632) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR MALJUGIN	Juhatuse liige	25.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 906 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 476
Kokku	2 061 533

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	225114	99.02%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	2226	0.98%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aleksandr Maljugin	34709240269	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5012175
E-posti aadress	aleksandr.maljugin@lth-baas.com