

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Tulevara OÜ

registrikood: 14637215

tänava nimi, maja number: Tule tn 20

linn: Saue linn

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76505

e-posti aadress: gert.jugala@sami.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	17
Lisa 16 Intressitulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Üldülevaade

Tulevara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja käitlus. 2022. aasta oli ettevõtte neljandaks tegevusaastaks. Tulevara OÜ emaettevõtjaks on GJ Kapitalinvest OÜ.

Tulud, kulud, kasum

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng Ettevõtte majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline. Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

2022. aastal oli Tulevara OÜ müügitulu 387 978 eurot (2021: 99 081 eurot). Aruandeaasta lõppes puhaskasumiga 137 753 eurot (2021: puhaskasum 29 993 eurot).

Olulised suhtarvud	2022	2021	Suhtarvude arvutamise meetodika
Müügitulude juurdekasv	291,6%	-72,2%	Aruandeaasta müügitulu / Eelmise aasta müügitulu - 1
Käibe ärirentaablus	53,6%	50,3%	Ärikasum / Müügitulu * 100
Käibe puhasrentaablus	35,5%	30,3%	Puhaskasum / Müügitulu * 100
Koguvarede renataablus ROA	4,3%	2,1%	Puhaskasum / Keskmised varad * 100
Omakapitali rentaablus ROE	78,6%	32,9%	Puhaskasum / Keskmise omakapital * 100
Omakapitali osatähtsus	6,2%	4,5%	Omakapital / Koguvare * 100

Personal

Tulevara OÜ juhatus on kaheliikmeline. Töötavat personali ettevõtte ei omanud. Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Seisuga 31.12.2022 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 526 296 euro võrra. Ettevõtte juhatus on hinnanud olukorda ja peab ettevõtte tegevust jätkuvaks ning käibekapitali piisavaks jooksvate kohustiste täitmiseks. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringul on korralik üürirahavoog nii äri- kui ka finantseerimistegevuse finantseerimiseks, mistõttu ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte käibekapital piisav lühiajaliste kohustiste katmiseks tavapärase äritegevuse raames.

Eesmärgiks järgmiseks majandusaastaks on olemasolevate investeeringute haldamine ning uute võimaluste analüüs ning otsing.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 717	34 145	2
Nõuded ja ettemaksud	32 974	11 183	3
Varud	33 000	33 000	4
Kokku käibevarad	111 691	78 328	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 737 485	2 217 341	6
Materiaalsed põhivarad	111 145	92 085	7
Kokku põhivarad	3 848 630	2 309 426	
Kokku varad	3 960 321	2 387 754	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	562 585	487 423	10
Võlad ja ettemaksud	75 402	35 965	11
Kokku lühiajalised kohustised	637 987	523 388	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 078 167	1 757 952	10
Kokku pikaajalised kohustised	3 078 167	1 757 952	
Kokku kohustised	3 716 154	2 281 340	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 150	3 150	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 264	73 271	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 753	29 993	
Kokku omakapital	244 167	106 414	
Kokku kohustised ja omakapital	3 960 321	2 387 754	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	387 978	99 081	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-173 570	-44 240	14
Brutokasum (-kahjum)	214 408	54 841	
Üldhalduskulud	-9 797	-5 044	15
Muud äritulud	3 449	0	
Ärikasum (kahjum)	208 060	49 797	
Intressitulud	3	613	16
Intressikulud	-70 310	-20 417	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	137 753	29 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 753	29 993	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	208 060	49 797	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	57 534	18 002	6,7,14
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 438	0	
Kokku korrigeerimised	55 096	18 002	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 791	-4 464	
Varude muutus	0	-33 000	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	37 177	33 384	
Kokku rahavood äritegevusest	278 542	63 719	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-30 190	-7 427	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 574 780	-2 158 024	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	10 670	0	6
Antud laenude tagasimaksed	0	95 000	
Laekunud intressid	3	1 111	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 594 297	-2 069 340	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 600 000	1 860 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-194 860	-52 106	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 763	-1 652	
Makstud intressid	-68 050	-20 523	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	650	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 327 327	1 787 069	
Kokku rahavood	11 572	-218 552	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 145	252 697	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 572	-218 552	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 717	34 145	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 500	73 271	75 771
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	29 993	29 993
Emiteeritud osakapital	650	0	650
31.12.2021	3 150	103 264	106 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	137 753	137 753
31.12.2022	3 150	241 017	244 167

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tulevara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile.

Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse §34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida kirjeldatakse alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tulevara OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt.

Hindamisel lähtutakse igast konkreetsest laekumata arvest eraldi. Nõuete allahindlused kajastatakse bilansireal kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja kasumiaruandes kirjel Mitmesugused tegevuskulud. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded, kajastatakse sama kulu vähendamisenä aruandeperioodi kasumiaruandes. Nõuded ostjate vastu, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuteks, kantakse kuludesse ja võetakse arvele bilansiväliste nõuetenä. Analoogselt nõuete ostjate vastu kajastatakse kõiki teisi nõudeid: viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varusid hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või netorealiseerimismaksumus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kasutusrendi tingimustel rendituna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objektile soetusmaksumusele juhul, kui see vastab kinnisvaraobjekti mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Kulutused, mis on seotud jooksva hoolduse ja remondiga kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kasulik eluiga kinnisvarainvesteeringu gruppide lõikes (aastates):

Maa: ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised: 10 - 50 aastat

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalseid põhivarasid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega üle 1 000 euro. Madalama soetusmaksumusega või lühema elueaga varaobjektid kantakse vara kasutusse võtmisel kuluks. Sellist vara nimetatakse väheoluliseks varaks. Juhul, kui

materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele juhul, kui see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ja sellest tulenevalt antud hetke bilansiline jääkmaksumus ei ole teada, võib seda hinnata, lähtudes asendatava komponendi hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	2 - 30 aastat
Transpordivahendid	3 - 20 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Toodete ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intresside või dividendidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolulistele otsustele.

Tulevara OÜ aruandes seotud osapooled on:

- Emaettevõtja;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju alla olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all oleva ettevõtjad.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31.12.2022 ja aruande koostamise kuupäeva 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, avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	45 717	34 145
Kokku raha	45 717	34 145

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	30 547	30 547	
Ostjatelt laekumata arved	30 547	30 547	
Nõuded seotud osapoolte vastu	65	65	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190	190	5
Muud nõuded	6	6	
Viitlaekumised	6	6	
Ettemaksed	2 166	2 166	
Tulevaste perioodide kulud	2 121	2 121	
Muud makstud ettemaksed	45	45	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 974	32 974	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 194	9 194	
Ostjatelt laekumata arved	9 194	9 194	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 036	1 036	5
Muud nõuded	24	24	
Viitlaekumised	24	24	
Ettemaksed	929	929	
Tulevaste perioodide kulud	929	929	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 183	11 183	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	33 000	33 000
Kokku varud	33 000	33 000

2022 ja 2021 aastal varude allahindlusi ja mahakandmisi ei olnud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 890	0	1 198
Ettemaksukonto jääk	190		1 036	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	190	6 890	1 036	1 198

Vt. Lisa 3 ja 11

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	64 188	0	7 689	71 877
Akumuleeritud kulum	0	0	0	
Jääkmaksumus	64 188	0	7 689	71 877
Ostud ja parendused	500 000	1 637 340	20 684	2 158 024
Amortisatsioonikulu	0	-12 560	0	-12 560
31.12.2021				
Soetusmaksumus	564 188	1 637 340	28 373	2 229 901
Akumuleeritud kulum	0	-12 560	0	-12 560
Jääkmaksumus	564 188	1 624 780	28 373	2 217 341
Ostud ja parendused	589 220	985 560	0	1 574 780
Müügid	0	-8 232	0	-8 232
Amortisatsioonikulu	0	-46 404	0	-46 404
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 153 408	2 614 500	28 373	3 796 281
Akumuleeritud kulum	0	-58 796	0	-58 796
Jääkmaksumus	1 153 408	2 555 704	28 373	3 737 485

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	386 862	98 831
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 488	11 466
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 670	0

Tulevara OÜ kajastab kinnisvara bilansis soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Juhatus on seisukohal, et Tulevara OÜ kogu kinnisvara väärtus ei ole langenud ja ei pea vajalikuks teha täiendavaid kulutusi kinnisvara õiglase väärtuse määramiseks. Tulevara OÜ praeguses majandussituatsioonis ja omanike ringi puhul on sellised kulud ebamõistlikud.

Vt. Lisa 9, 13.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
			Masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2020							
Soetusmaksumus	0	0	0	0	16 667	16 667	16 667
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	16 667	16 667	16 667
Ostud ja parendused	73 433	7 427	80 860	0	0	0	80 860
Muud ostud ja parendused	73 433	7 427	80 860	0	0	0	80 860
Amortisatsioonikulu	-5 256	-186	-5 442	0	0	0	-5 442
Ümberliigitamised	16 667	0	16 667	0	-16 667	-16 667	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	16 667	0	16 667	0	-16 667	-16 667	0
31.12.2021							
Soetusmaksumus	90 100	7 427	97 527	0	0	0	97 527
Akumuleeritud kulum	-5 256	-186	-5 442	0	0	0	-5 442
Jääkmaksumus	84 844	7 241	92 085	0	0	0	92 085
Ostud ja parendused	28 750	0	28 750	1 440	0	1 440	30 190
Muud ostud ja parendused	28 750	0	28 750	1 440	0	1 440	30 190
Amortisatsioonikulu	-10 016	-1 114	-11 130	0	0	0	-11 130
31.12.2022							
Soetusmaksumus	118 850	7 427	126 277	1 440	0	1 440	127 717
Akumuleeritud kulum	-15 272	-1 300	-16 572	0	0	0	-16 572
Jääkmaksumus	103 578	6 127	109 705	1 440	0	1 440	111 145

2022. aastal soetati kapitalirendi teel põhivarasid summas 0 eurot (2021: 73 433 eurot).

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent transpordivahend	62 018	9 976	52 042	0	2,15%	euro	2026	
Kapitalirendikohustised kokku	62 018	9 976	52 042	0				10

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirent transpordivahend	71 781	9 764	62 017	0	2,15%	euro	2026	
Kapitalirendikohustised kokku	71 781	9 764	62 017	0				10

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	75 834	84 844
Kokku	75 834	84 844

Saadud laenule on seotud osapoolte poolt saadud garantiid summas 220 000 eurot (Lisa 18).

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	386 862	98 831	6,13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	260 000	260 000	

Tulevara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel hooneid.

Rendilepingud on sõlmitud tähtajatuna, kuid vastavalt kokkuleppele võib kumbki pool lepingu üles öelda kahe kuni kuue kuulise etteatamisajaga.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapooletl	360 000	146 250	213 750	0	2,0%	euro	2024	18
Laen seotud osapooletl	225 000	55 000	170 000	0	2,0%	euro	2026	18
Laen seotud osapooletl	520 000	104 000	416 000	0	2,0%	euro	2027	18
Pikaajaline laen finantsasutustelt	2 473 734	247 359	2 226 375	0	2,8%	euro	2026	
Pikaajalised laenud kokku	3 578 734	552 609	3 026 125	0				
Kapitalirendikohustised kokku	62 018	9 976	52 042	0				8
Laenukohustised kokku	3 640 752	562 585	3 078 167	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapooletl	190 000	190 000	0	0	2,0%	euro	2022	18
Laen seotud osapooletl	360 000	115 000	245 000	0	2,0%	euro	2024	18
Laen seotud osapooletl	50 000	10 000	40 000	0	2,0%	euro	2026	18
Pikaajaline laen finantsasutustelt	1 573 594	162 659	1 410 935	0	2,8%	euro	2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 173 594	477 659	1 695 935	0				
Kapitalirendikohustised kokku	71 781	9 764	62 017	0				8
Laenukohustised kokku	2 245 375	487 423	1 757 952	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 123 674	500 000
Ehitised	2 516 327	1 595 033
Kokku	3 640 001	2 095 033

Saadud laenude tagatisteks on hüpoteek kinnistutele summas 3 500 000 eurot.

Saadud laenule on seotud osapooletl poolt saadud garantiid summas 220 000 eurot (Lisa 18).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 160	10 160	
Võlad seotud osapooltele	7 226	7 226	18
Maksuvõlad	6 890	6 890	5
Muud võlad	4 377	4 377	
Intressivõlad	4 377	4 377	18
Saadud ettemaksed	46 749	46 749	
Muud saadud ettemaksed	46 749	46 749	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 402	75 402	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 094	3 094	
Võlad seotud osapooltele	12 740	12 740	18
Maksuvõlad	1 198	1 198	5
Muud võlad	2 307	2 307	
Intressivõlad	2 117	2 117	18
Muud viitvõlad	190	190	
Saadud ettemaksed	16 626	16 626	
Muud saadud ettemaksed	16 626	16 626	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 965	35 965	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 150	3 150
Osade arv (tk)	2	2

Ühe osa nimiväärtus 2 500 eurot ja teise osa nimiväärtus 650 eurot.

2021. aasta suurendati osakapitali summas 650 eurot.

Seisuga 31.12.2022 on maksimaalsed võimalikud dividendid summas 192 814 eurot ja tulumaksu kohustis võimalikelt dividendidelt 48 203 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	387 978	99 081	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	387 978	99 081	
Kokku müügitulu	387 978	99 081	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	386 862	98 831	6, 9
Muu müük	1 116	250	
Kokku müügitulu	387 978	99 081	

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	82 856	9 696	
Energia	10 132	1 492	
Elektrienergia	8 387	1 035	
Soojusenergia	1 745	457	
Veevarustusteenused	737	346	
Üür ja rent	756	431	
Mitmesugused bürookulud	1 396	571	
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 642	136	
Amortisatsioonikulu	57 534	18 002	6, 7
Remondi ja korrashoiukulud	14 488	11 466	
Muud	3 029	2 100	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	173 570	44 240	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	9 797	5 044
Kokku üldhalduskulud	9 797	5 044

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	3	10	
Intressitulu laenudelt	0	603	18
Kokku intressitulud	3	613	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	68 720	19 578
Intressikulu kapitalirendilt	1 590	839
Kokku intressikulud	70 310	20 417

Intressikulu laenudelt sisaldab intressikulu seotud osapooltele 2022. aastal 14 579 eurot (2021. aastal 7 926 eurot) vt Lisa 18).

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	GJ Kapitalinvest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	65	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	75 000	75 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 250	180 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000	
Kokku laenukohustised	305 250	315 000	10
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	2 962	1 172	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 696	12 740	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	945	945	
Kokku võlad ja ettemaksud	11 603	14 857	11

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	417 250	157 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	255 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 500	127 500	
Kokku laenukohustised	799 750	285 000	10

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 000	0	-95 000	0	603	
Kokku antud laenu	95 000	0	-95 000	0	603	16

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	177 500	60 000	-5 000	232 500	4 177	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	180 000	0	180 000	0	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	187 500	0	0	187 500	3 749	
Kokku laenukohustised	365 000	240 000	-5 000	600 000	7 926	10, 17

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	232 500	370 000	-15 000	587 500	6 946	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180 000	150 000	0	330 000	3 883	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	187 500	0	0	187 500	3 750	
Kokku laenukohustised	600 000	520 000	-15 000	1 105 000	14 579	10, 17

MÜÜDUD	2022		2021		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 719	0	0	0	0
Kokku müüdüd	53 719	0	0	0	0

OSTETUD	2022		2021		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 350 000	33 000	3 716	7 427
Kokku ostetud	0	1 350 000	33 000	3 716	7 427

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		220 000	2026
Kokku saadud garantiid/tagatised		220 000	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast erinevaid hindasid. Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Tulevara OÜ (registrikood: 14637215) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GERT JUGALA	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tulevara OÜ osanikele.

Oleme üle vaadanud Tulevara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) " Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus ". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tulevara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ivi Kärt

Vandeaudiitori number 580

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Mäe tn 9, Kiili alev, Kiili vald, Harju maakond, 75401

05.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Tulevara OÜ (registrikood: 14637215) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI KÄRT	Vandeaudiitor	05.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 753
Kokku	241 017
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	241 017
Kokku	241 017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	386862	99.71%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MJ Mercurius Holding OÜ	16369730	Eesti	650 EUR (Lihtomand)
GJ Kapitalinvest OÜ	10382617	Saue linn, Saue vald, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	gert.jugala@sami.ee